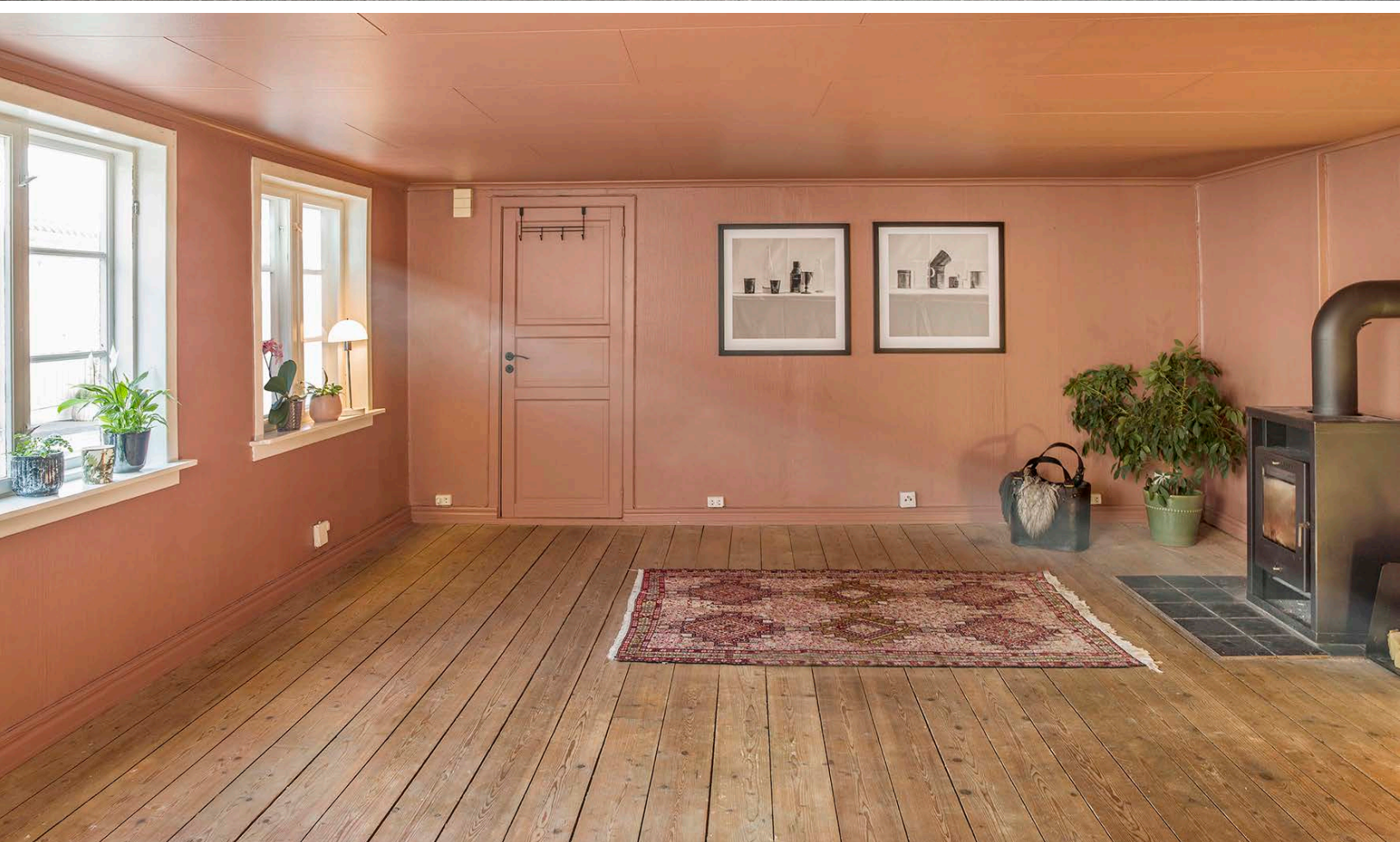


aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

E-post lars.hakon.nohr@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

Storgata 10, 1771 Halden. TLF. 69 21 19 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 950 000,-
Omkostn.: Kr 50 100,-
Total ink omk.: Kr 2 000 100,-
Selger: Carl Martin Lunde
Camilla Orud

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: ca. 1870
BRA-i/BRA Total 74/74 kvm
Tomtstr.: 480 m²
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 66, bnr. 227
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1101240146

Koselig vertikaldelt selveier fra 1800-tallet.

Velkommen til gamle Porsnes og denne vakre selveide sentrumsboligen. Med tykke tømmervegger og brede tregulv danner boligen en perfekt ramme for deg som søker bolig med sjel og sjarme!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	49
Nabolagsprofil	54
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 74 m² Gang, bad, stue, kjøkken, vindfang, soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m² Terrasse og overbygget inngangsparti

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.

2.etg er ikke måleverdig areal siden takhøyden er målt til under 1,9 meter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

480 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er i følge vedlagte seksjonering fellesareal. Uthus/carport er seksjonert til seksjon 1. Tomten er opparbeidet med gruset gårds plass, gressplen, busker og gjerde. I praksis har de to seksjonene som sameiet består av fordelt bruken av hagen i bakkant slik at hver enhet disponerer det som er på utsiden av sin boligdel.

Beliggenhet

Lunt og koselig på gamle Porsnes, i idylliske omgivelser med smale gater og smug, og sjarmerende trehusbebyggelse fra 1800-tallet. Her er det kort gangavstand til alt som sentrum kan by på: buss, skole og butikker, turstier langs med Elvepromenaden eller opp i Fredriksten festning. Gågaten og off.kontorer, bibliotek og kino er også innenfor et par hundre meter. Her bor du virkelig supersenteralt!

Adkomst

Direkte fra Porsnesbakken

Bebyggelsen

Gammel trehusbebyggelse fra 1800-tallet

Skolekrets

Os barneskole og Rødsberg ungdomskole

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til buss- og togforbindelse.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med yttervegg i bærende konstruksjoner av tømmer som er utvendig kledd med stående trekledning. Saltak-konstruksjon oppført med tresperre. Taket er tekket med takshingel. Takrenner, nedløp og beslag av sink og stål. Hovedsakelig varevinduer med enkle og koblet glass. Ett par vinduer med 2-lags isolerglass og utgangsdør med 3-lags isolerglass. Grunnmur i naturstein med utvendig puss.

Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

1.etg.: Entre, dusj/wc, stue / spisestue med vedovn, 1 stort soverom med utgang til en overbygd terrasse i bakkant. Fra terrassen går man videre ut i hagen som er opparbeidet med gressplen, staudebed og busker. Videre er det kjøkken med trapp opp til 2.etg. som har gang, kott, og 1 soverom. Merk at soverommet i 2. etasje ikke tilfredsstiller dagens krav, bl.a. til takhøyde og rømning. Dette er vanlig i hus fra denne tiden. Utvendig adkomst til felles lagringskjeller. Kjeller har lav takhøyde og går under en liten del av bygningen. Stoppekran og varmtvannbeholder i kjeller.

Standard

Boligen har eldre, solid standard med bl.a. tregulv og malt panel på vegger. I tillegg er det både fliser og laminat på gulv, og tapet og malte plater på vegger. Malt, eldre kjøkkeninnredning. Vedovn i stuen. Badet har dusjkabinett og wc. Boligen har nøktern standard i dagens målestokk, men svært personlig og koselig. Oppgraderinger av innredninger og utstyr må påregnes for å nå dagens standard.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Del av en vertikaldelt tomannsbolig

Utvendig

Taktekking,TG2

Taket er tekket med takshingel. Utført for ca 16 år siden iflg eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder. Det er registrert en del mose mot vest.

Vindskier mot nord har behov for vedlikehold.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Andre tiltak:
- Det anbefales å rense takflaten for mose, siden dette forringer levetiden til taktekket.

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner, nedløp og beslag av sink og stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:
- Registrert skade på takrenne nedløp mot vest, som medfører til lekkasje.

Tiltak

- Utføre lokale utbedringer slik at lekkasjen blir utbedret. Det må forventes at takrenner, nedløp og beslag må skiftes samtidig med taktekket.

Veggkonstruksjon,TG2

Bærendekonstruksjon av tømmer utvendig kledd med stående trekledning. Brannvegg mot nabo mot nord. Liten avstand mot nabo, så veggen har begrenset mulighet for besiktning. Vegg er delvis kledd med stålplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:
- Gulvkonstruksjon er på deler av stuen under utvendig terreng. Ukjent hvilken løsning som er utført i forhold til konstruksjon og fuktsikring på dette området. Registrert lufting under overliggere på de områdene som var mulig å kontrollere mot sør og vest, videre lufting av trekledning er ukjent. Stedvis registrert noen områder med tørkesprekker og enderate på trekledning. Dette gjelder spesielt mot øst og sør. Dårlig trekledning kan skiftes ut lokalt. Behov for maling av vegg mot vest.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Utføre lokale utbedringer ved utskiftning av trekledning som har råteskader. Godt vedlikehold på trekledning med tørkesprekker kan forlenge levetiden på denne

trekledningen. Terreng som er høyere enn gulv inne er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktighet. Det bør gjøres videre undersøkelser angående fuktsikring av konstruksjonen på dette området.

Vinduer, TG2

Varevinduer med enkle glass og koblet fra byggeåret. Ett vindu i stue og soverom i 2.etg med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:
- Registrert fuktskader på vinduer av eldre dato pga utvendig fuktpåkjening Vinduer fra byggeåret har en alder som tilsier at det er modent for utskiftning. Registrert kondensering på glassflater på de eldste vinduene. Utettheter i omramming i bunn på det ene vinduet mot vei.

Tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må medregnes renovering/utskiftning av eldre vinduer på boligen.

Dører, TG2

Isolert utgangsdør med 3-lags isolerglass fra 1998. Tredør uten glassfelt på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Manglende beslagsløsning under ytterdøren. Utvendig er ytterdøren noe fuktutsatt. Det trekker fra utgangsdøren. Tredør på soverom har en enkel standard med lav isolasjonsverdi.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det anbefales å skifte døren på soverom til en mer moderne isolert ytterdør eller balkongdør. Må utføres vedlikehold og utbedringer på ytterdøren for å bevare levetiden. Utføre justeringer slik at den tetter tilstrekkelig mellom karm og dørblad.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Terrasse på baksiden av boligen. Oppført i trekonstruksjon på synlig betongpilar i front. Lav høyde under terrassen så begrenset mulighet for besiktning. Det er utført ett overbygg med trekonstruksjon og plastplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Generelt behov for vedlikehold. Utførelsen av takkonstruksjonen til overbygg fremstår ikke som fagmessige utført og dimensjonering/utførelsen på bærendekonstruksjon er

ikke riktig utført.

Tiltak

- Utføre vedlikehold av terrassebord.

Utvendige trapper,TG3

Det er en liten tretrapp ned fra terrassen mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Trappen er i svært dårlig stand med råteskader.

Tiltak

- Skifte hele trappen ned fra terrassen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig

Overflater,TG2

GULV: Tregulv, laminat, malt belegg og fliser. VEGG: Malt miljøstrie, trapanel og malte slette vegger. TAK: Himlingsplater og trepanel. Eier har malt alle rom i leiligheten i 2024, bortsett fra baderommet. Fjernet vegg i stue og oppført en liten bod, samt oppført en vegg på loft. Dette er utført i 2.etg. Leiligheten innehar en generell enkel standard. Eier har ikke avdekket eller hørt skadedyr i sin eiertid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Knirk i gulvkonstruksjonen generelt i boligen. Merkbare svikt i gulvet i gang. Manglende sparkling før maling av innkassing i gang. Synlig skjevheter i himlinger i boligen. Bruksslitasje på tregulv. Maling flasser på malt belegg på kjøkken. Boden er ikke ferdigstilt innvendig. Slitt laminatgulv på soverom i 1.etg. Uferdig løsning med trepanel i gang i 2.etg. Ufagmessige belasting av lettvegg i 2.etg.

Tiltak

- Selveierleiligheten innehar en generell enkel standard. Samt at deler av arbeid fresmtår som ufagmessige utført. Det bør medregnes påkostninger/utbedringer.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Etasjeskiller er av trekonstruksjon. Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er målt retningsavvik på 29mm i stue og 15 mm i gang i 1.etg. I 2.etg er det målt 6cm retningsavvik på soverom. Boligen har trolig vært utsatt for vesentlig setninger tidligere.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid

sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Ved renovering av boligen anbefales det å rette opp gulvkonstruksjonen. Dagens skjevheter medfører til knirk og områder med svikt i gulvkonstruksjonen.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Radon,TG2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2

Boligen har mursteinspipe. Vedovn plassert i stue. Sotluke er plassert på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Det er avvik:

- Pipen har en eldre standard og det må forventes at slike eldre piper har behov for renovering Det er registrert sprekker i ildfaste steiner plassert i ovn. Manglende ildfastplate under sotluke, samt at sotluken er malt igjen og er derfor ikke mulig å åpne på befaringsdagen.

Tiltak

- Skifte ut ildfaste steiner i ovn. Montere ildfast plate under sotluke, samt utføre tiltak slik at sotluken kan åpnes.

Innvendige trapper,TG3

Boligen har malt bratt tretrapp. Håndløper mot vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

- Det er avvik:

- Trappen er utført i senere tid oppført med dimensjonen 48*198mm trinn. Trappen er ikke godkjent med hensyn til stigning og dybden på inntrinn. Manglende rekkverk på en side.

Tiltak

- Trappen er ikke godkjent utført på oppføringstidspunktet. Det er større fare for fallskader i trapper med en slik utførelse. Kostnaden er for å utføre en ny trapp som er godkjent.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendige dører,TG2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av trekonstruksjon. Slett eldre dør til baderommet.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:
- Skade på hengsel til døren til boden. Døren til baderommet har en eldre standard og er derfor moden for å skiftes. Manglende propper i karm på boddøren.

Tiltak

- Skifte hengsel på boddør. Samt skifte slett innerdør til baderommet.

Våtrom

1.etasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har malt slette vegger og malt slett tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Innerdør er plassert i våtsonen til dusjen.

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det er et lite bad så det er begrenset muligheter for plassering av de sanitærinstallasjonen på baderommet uten at døren skal bli plassert i en våtsone.

1.etasje > Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 dvs rett over 1:100 fall til sluk på de områdene som var mulig å måle på. Vanntett terskel er hevet over 2,5cm over topp sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det skulle vært utført lokalt fall på 1:50 til sluket.

Tiltak

- Neste gang baderommet skal renoveres må fallforholdet utføres ihht forskriftene. Skal dette utbedres nå vil det føre til vesentlig kostnader.

1.etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG3

Det er plastsluk og smøremembran på gulv med ukjent utførelse. Det er synlig membranmansjett i klemring i sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er manglende membran på vegger på baderommet. Krav om dette ved servantinnredning og våtsonen ved dusjkabinett.

Tiltak

- Baderommet må utbedres og det må utføres membransjikt på vegger med godkjent overflater på vegger.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

1.etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Servantinnredning fremstår i dårlig stand med svelling på fronter og skader på skuffer.

Tiltak

- Skifte servantinnredning.

Kjøkken

1.etasje > Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning med profilerte malte fronter og malt laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk. Frittstående komfyr, kjøleskap, vaskemaskin og oppvaskmaskin.

Kjøkkenet innehar en eldre standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kjøkkeninnredning innehar en eldre standard og tilstand som tilsier at det har behov for utskiftning.

Tiltak

- Utføre ny kjøkkeninnredning i leiligheten.

1.etasje > Kjøkken

Avtrekk, TG2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er dårlig effekt på ventilator på befaringsdagen ved funksjonsprøving. Manglende deksel ved lys på undersiden av ventilator.

Tiltak

- Ventilator må skiftes samtidig med kjøkkeninnredning.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i felleskjeller. Vannrør er skiftet på baderommet i 2017.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Deler av kobberrør er av eldre dato

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast innvendig i leiligheten. Støpejern i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det må medregnes at støpejernsrør må skiftes i løpet av årene fremover.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Elektrisk anlegg,TG3

Åpent elektrisk anlegg i boligen. El.skap er plassert i overskap på kjøkkenet. 32A hovedsikring og 7 fordelingskurser på 4*26A/3*10A med automatsikringer.

Kommentar: Det bør utføres en el.kontroll siden det ikke foreligger dokumentasjon på det elektriske anlegget i boligen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Branntekniske forhold,TG3

Røykvarsler er tatt ned ved maling. Brannslukningsapparat plassert i gang i 2.etg.

Kommentar: Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år må derfor skiftes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter,TG2

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur med utvendig puss.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er stedvis registrert riss i utvendig puss.

Tiltak

- Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Fremstår som det er eldre rør ut av kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Det anbefales å utføre kamerainspeksjon for å avdekke tilstanden til rørene.

Andre tomteforhold,TG2

Det er utført gjerde/levegg rundt hele eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er registrert områder hvor det er fukt-/råtesakder i levegg og fundamenteringen, spesielt gjelder dette mot vest.
- Tiltak
- Det må medregnes at det må utføres vedlikehold og utbedringer av gjerde/levegger.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Seksjonseier tegner selv eget tv/internett-abonnement.

Parkering

Hver seksjon har parkeringsplass på sameiets felles gårdsplass.

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert som middels til lav aktsomhet.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Strøm og ved. Det er vedovn i stue.

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 950 000

Kommunale avgifter

Kr 26 269

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beløpet er prognose for 2025 og er opplyst av Halden kommune.

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 518 367

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 073 469

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet "Kommunale avgifter og Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

91/199

Felleskostnader inkluderer

Sameiet har pt ikke etablert noen felleskostnader.

Sameiet

Sameienavn

Porsnesbakken 4

Om sameiet

Sameiet består av 2 seksjoner. Hver seksjon er ansvarlig for egen forsikring av bygget. Det er ikke etablert felleskostnader. Tomten er seksjonert som fellesareal. Det foreligger ikke vedtekter i sameiet.

Forkjøpsrett

Det er ikke opplyst at det er forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det er ikke styregodkjennelse i sameiet.

Vedtekter/husordensregler

Det er ikke fremlagt vedtekter for sameiet.

Dyrehold

Det er ikke opplyst om at det er forbud mot dyrehold.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 66, bruksnummer 227, seksjonsnummer 2 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det ikke tinglyst heftelser og rettigheter som følger eiendommens

matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Det er i grunndata tinglyst:

05.12.2005 - Dokumentnr: 6389 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 91/199

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for tilbygg boligbygg datert 16/11-1984.

Det er gitt ferdigmelding VA, nyanlegg/omlegging/kortslutte septiktank mm datert 1/8-1995.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Informasjon om lovlighet fra vedlagte tilstandsrapport:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk:

- På tegninger som er byggemeldt og godkjent fra 1984 er det tilkomst mellom seksjonene i både gang og kjøkkenet.
- Terrasse og overbygd tak mot vest er ikke byggemeldt iflg tegninger.
- Det foreligger ikke noe byggemeldingstegninger som er like seksjoneringstegningene.
- Endring av soverom/stue til bod krever bruksendring, dette er ikke utført.

Det er påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift:

- Det er usikkerhet rundt brannskille siden det ikke foreligger tegninger som er byggemeldt i forhold til slik boligen er utført ved seksjonering.

Det er ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år:

- Eier har fjernet en vegg i stue og etablert en bod i 1.etg i 2024.
- Samt at det er etablert en lettvegg i 2.etg.

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde:

- 2.etg er ikke godkjent som oppholdsrom og er derfor ikke godkjent som bruk som soverom.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette,

herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G551 Porsnesområdet med formål bolig. Eiendommen ligger i et område definert med hensynsone bevaring kulturmiljø for området i følge sentrumsplan.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen. Eiendommen er definert i kart for verne vurdering fra Halden kommune som bygningen med høy verneverdi som enkeltobjekt.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

48 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

50 100 (Omkostninger totalt)

60 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

63 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 000 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 010 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 013 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 50 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakke kr 18900, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11607,-. Utleggene omfatter foto, kommunal informasjon og servitutter.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000 for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg.

Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Lars-Håkon Nohr

Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

lars.hakon.nohr@aktiv.no

Tlf: 906 09 809

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

cecilie.knobel.elnes@aktiv.no

Tlf: 975 92 988

Ansvarlig megler

Lars-Håkon Nohr

Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

lars.hakon.nohr@aktiv.no

Tlf: 906 09 809

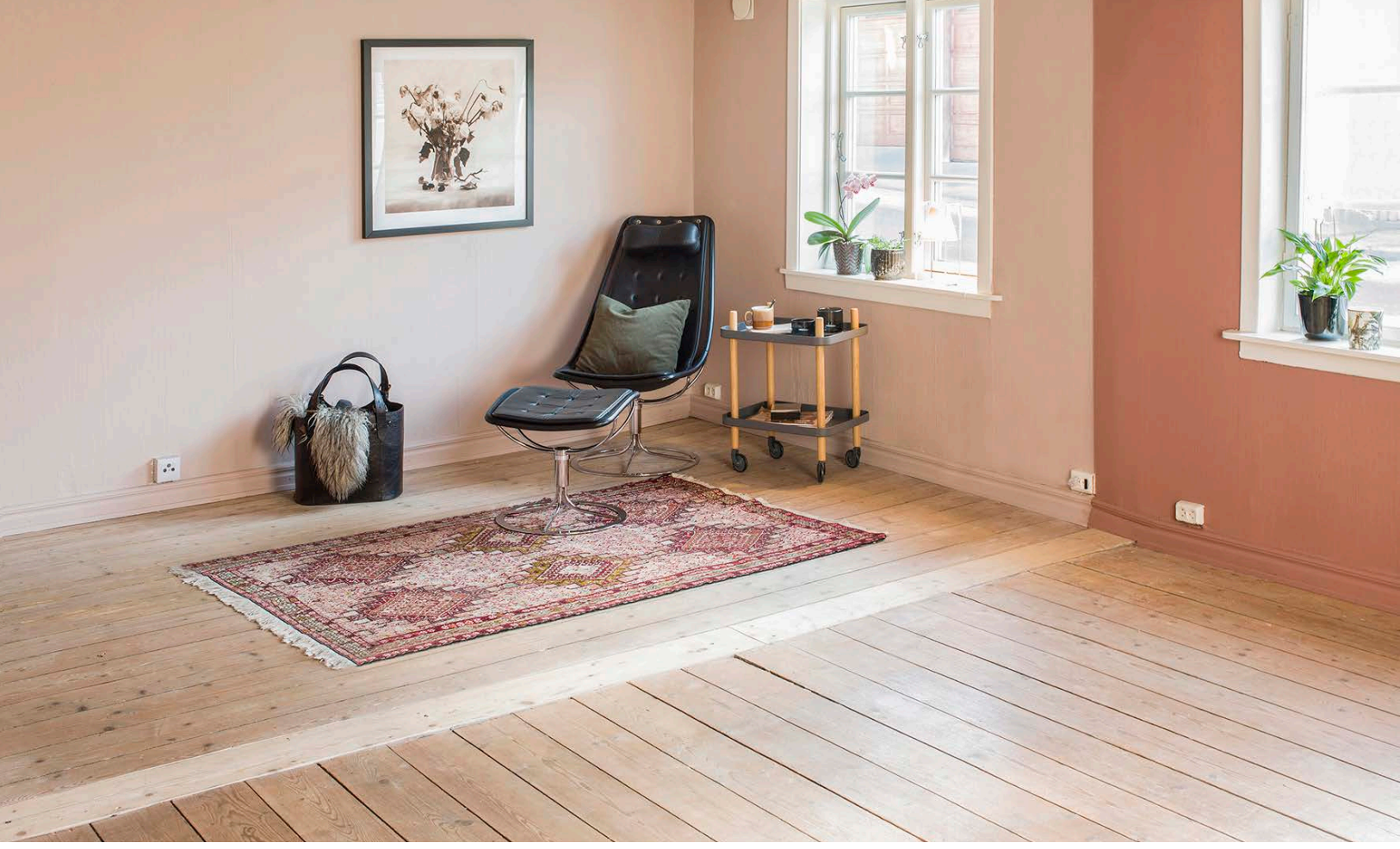
Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, Storgata 10

1771 Halden

Tlf: 692 11 950

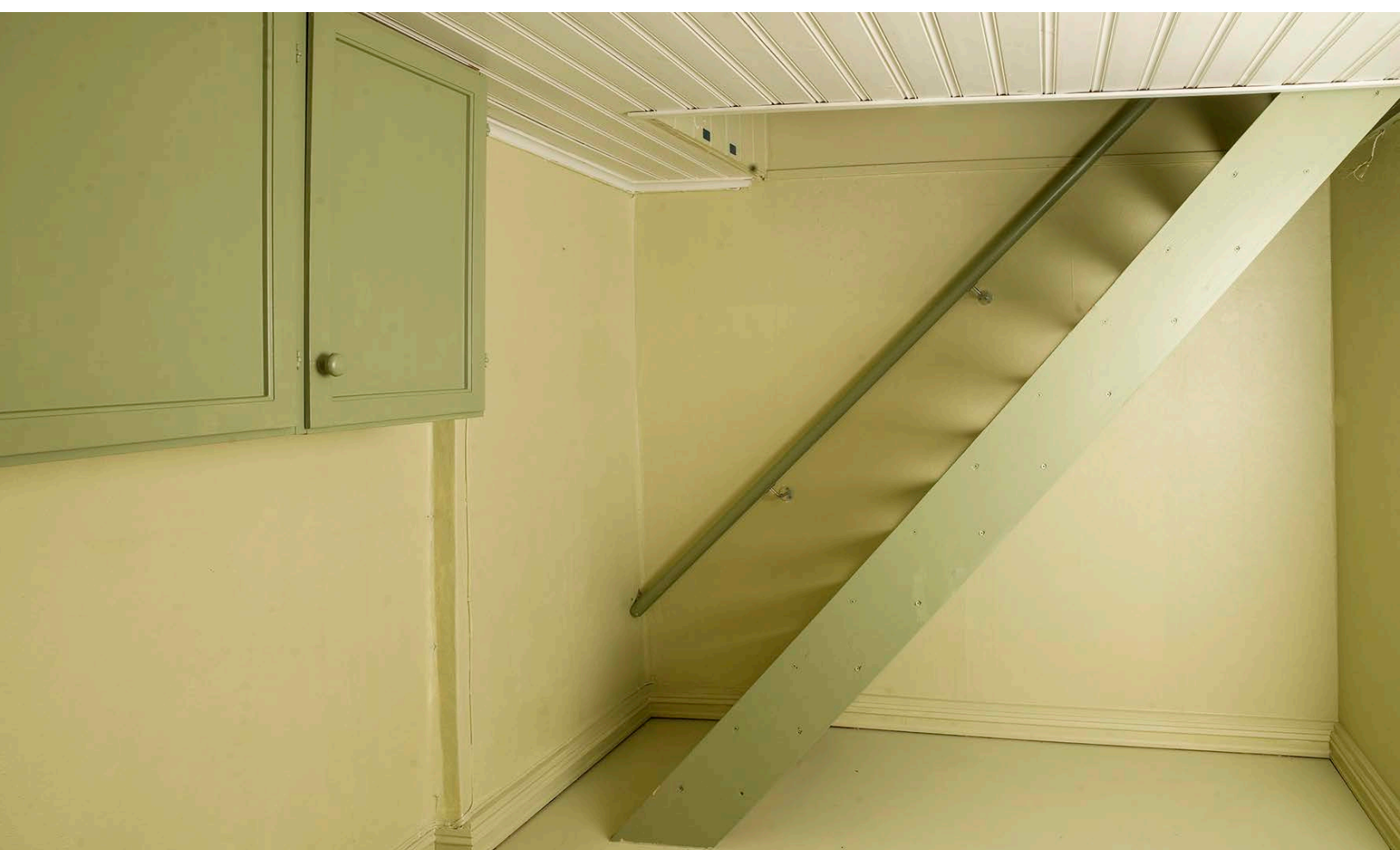
Salgsoppgavedato

27.02.2025










Vedlegg

Tilstandsrapport

 Del av en vertikaldelt tomannsbolig

 Porsnesbakken 4, 1772 HALDEN

 HALDEN kommune

 # gnr. 66, bnr. 227, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 04.12.2024

Rapportdato: 24.02.2025

Oppdragsnr.: 19972-1711

Referansenummer: MV2211

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard
Hansen**
Ingeniør og takstmann



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hoff-Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@inghhansen.no
402 23 246



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av en vertikaldelt tomannsbolig beliggende på Porsnes i nærheten av Halden sentrum.
Felles eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, busker og gjerde.

Innvendig innehar boligen en generell enkel standard.
Eier har utført overflate maling og oppført noe vegger i senere tid.

Utvendig er taktekket skiftet for ca 16 år siden iflg tidligere opplysninger.
Stedvis noen vedlikeholdsbehov på trekledning og vinduer.
Forøvrig fremstår boligen i forventet stand med hensyn til alder.

Del av en vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 1870

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er tekket med takshingel.
Takrenner, nedløp og beslag av sink og stål.

Bærendekonstruksjon av tømmer utvendig kledd med stående trekledning.
Brannvegg mot nabo mot nord. Vegg er delvis kledd med stålplater.

Saltak takkonstruksjon oppført med tresperrer.

Varevinduer med enkle glass og koblet fra byggeåret.
Ett vindu i stue og soverom i 2.etg med 2-lags isolerglass.
Isolert utgangsdør med 3-lags isolerglass fra 1998.
Tredør uten glassfelt på soverom.

Terrasse på baksiden av boligen.
Det er utført ett overbygg med trekonstruksjon og plastplater.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Eier har malt alle rom i leiligheten i 2024, bortsett fra badet.
Fjernet vegg i stue og oppført en liten bod, samt oppført en vegg på loft.
Leiligheten innehar en generell enkel standard.

Etasjeskiller er av trekonstruksjon.

Boligen har mursteinspipe.
Vedovn plassert i stue.

Boligen har malt bratt tretrapp.
Håndløper mot vegg.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av trekonstruksjon.
Slett eldre dør til badet.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Veggene har malt slette vegger og malt slett tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte på vegg og tilluft via luftespalte i dørbledet.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte malte fronter og malt laminat benkeplate.
Fliser på vegg over benk.
Frittstående komfyr, kjøleskap, vaskemaskin og oppvaskmaskin.
Kjøkkenet innehar en eldre standard.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er plassert i felleskjeller.
Vannrør er skiftet på badet i 2017.
Det er avløpsrør av plast innvendig i leiligheten. Støpejern i kjeller.
Varmtvannstanken er på 187 liter og er plassert i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekkluker på soverom og stue i 1.etg.

Åpent elektrisk anlegg i boligen.
El.skap er plassert i overskap på kjøkkenet.
32A hovedsikring og 7 fordelingskurser på 4*26A/3*10A med automatsikringer.

Røykvarsler er tatt ned ved maling.
Brannslukningsapparat plassert i gang i 2.etg.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur med utvendig puss.
Tomten er flat og svakt skrånende mot sør.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er utført gjerde/levegge rundt hele eiendommen.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Del av en vertikaldelt tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

På tegninger som er byggemeldt og godkjent fra 1984 er det tilkomst mellom seksjonene i både gang og kjøkkenet.

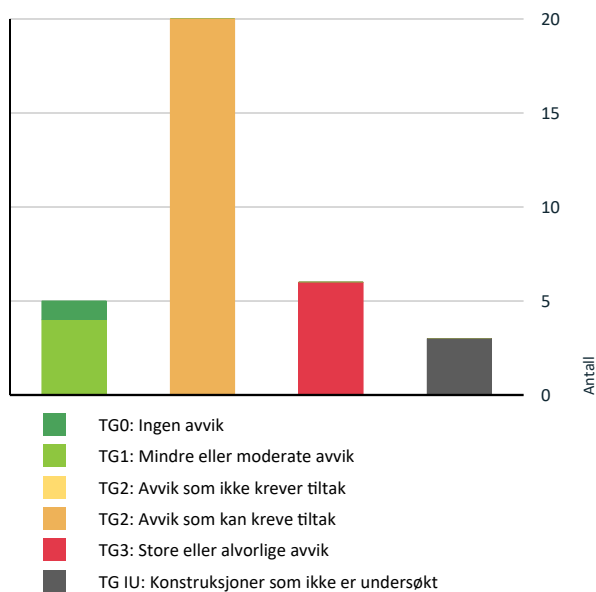
Terrasse og overbygd tak mot vest er ikke byggemeldt iflg tegninger.

Det foreligger ikke noe byggemeldingstegninger som er like seksjoneringstegningene.

Endring av soverom/stue til bod krever bruksendring, dette er ikke utført.

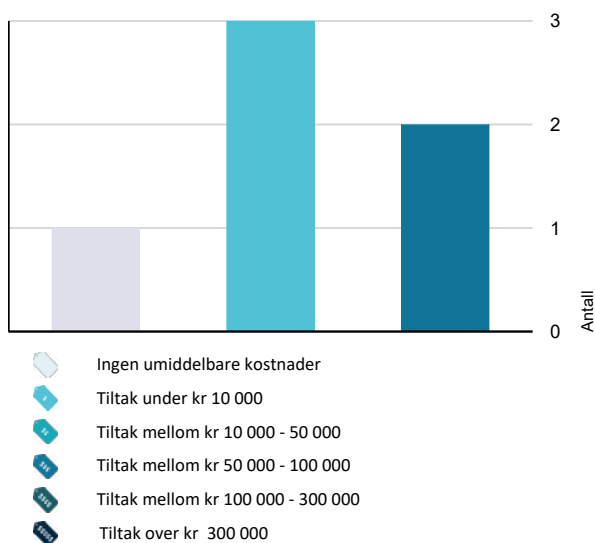
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Del av en vertikaldelt tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

- ! **Tomteforhold > Andre tomteforhold** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

- ! **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

- ! **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

DEL AV EN VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

Byggeår
1870

Kommentar
Byggeåret er ca, siden det er usikkerhet rundt nøyaktig byggår.

Standard
Enkel standard på boligen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takshingel.
Utført for ca 16 år siden iflg eier.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.
Det er registrert en del mose mot vest.

Vindskier mot nord har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Andre tiltak:

Det anbefales å rense takflaten for mose, siden dette forringer levetiden til taktekket.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av sink og stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Registrert skade på takrenne nedløp mot vest, som medfører til lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre lokale utbedringer slik at lekkasjen blir utbedret.
Det må forventes at takrenner, nedløp og beslag må skiftes samtidig med taktekket.

Veggkonstruksjon

Bærendekonstruksjon av tømmer utvendig kledd med stående trekledning.

Brannvegg mot nabo mot nord. Liten avstand mot nabo, så veggen har begrenset mulighet for besiktning.
Vegg er delvis kledd med stålplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Gulvkonstruksjon er på deler av stuen under utvendig terreng.
Ukjent hvilken løsning som er utført i forhold til konstruksjon og fuktsikring på dette området.

Registrert lufting under overliggere på de områdene som var mulig å kontrollere mot sør og vest, videre lufting av trekledning er ukjent.

Stedvis registrert noen områder med tørkesprekker og enderåte på trekledning.

Dette gjelder spesielt mot øst og sør.
Dårlig trekledning kan skiftes ut lokalt.

Behov for maling av vegg mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Tiltak:

Utføre lokale utbedringer ved utskiftning av trekledning som har råteskader.
Godt vedlikehold på trekledning med tørkesprekker kan forlenge levetiden på denne trekledningen.

Terreng som er høyere enn gulv inne er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktighet.

Det bør gjøres videre undersøkelser angående fuktsikring av konstruksjonen på dette området.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon oppført med tresperrer.
Hele konstruksjonen er lukket på denne seksjonen så det er ikke mulig å kontrollere.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det anbefales å etablere tilgang til loft og loftsrom over hanbjelke slik at det er mulighet for å kontrollere konstruksjonen.

Det gjøres oppmerksom på at det er opplyst tidligere av nabo at det har vært rotter på loftet på naboseksjonen.

Dette kan derfor også ha forekommet på dette loftet, siden dette er samme konstruksjon.

Vinduer

Varevinduer med enkle glass og koblet fra byggeåret.
Ett vindu i stue og soverom i 2.etg med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Registrert fuktskader på vinduer av eldre dato pga utvendig fuktpåkjenning
Vinduer fra byggeåret har en alder som tilsier at det er modent for utskiftning.

Registrert kondensering på glassflater på de eldste vinduene.
Utettheter i omramming i bunn på det ene vinduet mot vei.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Tiltak:

Det må medregnes renovering/utskiftning av eldre vinduer på boligen.

! TG 2 Dører

Isolert utgangsdør med 3-lags isolerglass fra 1998.
Tredør uten glassfelt på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i trevirket.

Manglende beslagløsning under ytterdøren.

Utvendig er ytterdøren noe fuktutsatt.

Det trekker fra utgangsdøren.

Tredør på soverom har en enkel standard med lav isolasjonsverdi.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales å skifte døren på soverom til en mer moderne isolert ytterdør eller balkongdør.

Må utføres vedlikehold og utbedringer på ytterdøren for å bevare levetiden.

Utføre justeringer slik at den tetter tilstrekkelig mellom karm og dørblad.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på baksiden av boligen.

Oppført i trekonstruksjon på synlig betongpilar i front.

Lav høyde under terrassen så begrenset mulighet for besiktning.

Det er utført ett overbygg med trekonstruksjon og plastplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt behov for vedlikehold.

Utførelsen av takkonstruksjonen til overbygg fremstår ikke som fagmessige utført og dimensjonering/utførelsen på bærendekonstruksjon er ikke riktig utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold av terrassebord.

! TG 3 Utvendige trapper

Det er en liten tretrapp ned fra terrassen mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er i svært dårlig stand med råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte hele trappen ned fra terrassen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

GULV: Tregulv, laminat, malt belegg og fliser.

VEGG: Malt miljøstrie, trapanel og malte slette vegger.

TAK: Himlingsplater og trepanel.

Eier har malt alle rom i leiligheten i 2024, bortsett fra baderommet.

Fjernet vegg i stue og oppført en liten bod, samt oppført en vegg på loft.

Dette er utført i 2.etg.

Leiligheten innehar en generell enkel standard.

Eier har ikke avdekket eller hørt skadedyr i sin eiertid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knirk i gulvkonstruksjonen generelt i boligen.

Merkbar svikt i gulvet i gang.

Manglende sparkling før maling av innkassing i gang.

Synlig skjevheter i himlinger i boligen.

Bruksslitasje på tregulv.

Maling flasser på malt belegg på kjøkken.

Boden er ikke ferdigstilt innvendig.

Sliit laminatgulv på soverom i 1.etg.

Uferdig løsning med trepanel i gang i 2.etg.

Ufagmessige belistning av lettvegg i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selveierleiligheten innehar en generell enkel standard.

Samt at deler av arbeid fresmtår som ufagmessige utført.

Det bør medregnes påkostninger/utbedringer.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trekonstruksjon.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det er målt retningsavvik på 29mm i stue og 15 mm i gang i 1.etg.
I 2.etg er det målt 6cm retningsavvik på soverom.

Boligen har trolig vært utsatt for vesentlig setninger tidligere.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved renovering av boligen anbefales det å rette opp gulvkonstruksjonen. Dagens skjevheter medfører til knirk og områder med sviikt i gulvkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Vedovn plassert i stue.
Sotluke er plassert på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Pipen har en eldre standard og det må forventes at slike eldre piper har behov for renovering

Det er registrert sprekker i ildfaste steiner plassert i ovn.
Manglende ildfastplate under sotluke, samt at sotluken er malt igjen og er derfor ikke mulig å åpne på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte ut ildfaste steiner i ovn.
Montere ildfast plate under sotluke, samt utføre tiltak slik at sotluken kan åpnes.

! TG IU Krypjkjeller

Bygningen har krypjkjeller under gulvkonstruksjon av tre.
Ingen tilkomst til krypjkjeller.

Vurdering av avvik:

- Krypjkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypjkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

! TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt bratt tretrapp.
Håndløper mot vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Trappen er utført i senere tid oppført med dimensjonen 48*198mm trinn.

Trappen er ikke godkjent med hensyn til stigning og dybden på inntrinn.
Manglende rekkverk på en side.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen er ikke godkjent utført på oppføringstidspunktet.
Det er større fare for fallskader i trapper med en slik utførelse.
Kostnaden er for å utføre en ny trapp som er godkjent.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av trekonstruksjon.
Slett eldre dør til badetrommet.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:

Skade på hengsel til døren til boden.
Døren til badetrommet har en eldre standard og er derfor moden for å skiftes.

Manglende propper i karm på boddøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Skifte hengsel på boddør.
Samt skifte slett innerdør til badetrommet.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger faktura fra Halden Rørleggerservice.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malt slette vegger og malt slett tak.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tilstandsrapport

Innerdør er plassert i våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er et lite bad så det er begrenset muligheter for plassering av de sanitærinstallasjonen på baderommet uten at døren skal bli plassert i en våtzone.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 dvs rett over 1:100 fall til sluk på de områdene som var mulig å måle på.

Vanntett terskel er hevet over 2,5cm over topp sluk.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det skulle vært utført lokalt fall på 1:50 til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Neste gang baderommet skal renoveres må fallforholdet utføres ihht forskriftene.

Skal dette utbedres nå vil det føre til vesentlig kostnader.

1. ETASJE > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran på gulv med ukjent utførelse. Det er synlig membranmansjett i klemring i sluket.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende membran på vegger på baderommet.

Krav om dette ved servantinnredning og våtsonen ved dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Baderommet må utbedres og det må utføres membransjikt på vegger med godkjent overflater på vegger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Servantinnredning fremstår i dårlig stand med svelling på fronter og skader på skuffer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skifte servantinnredning.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte på vegg og tilluft via luftespalte i dørrbladet.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte malte fronter og malt laminat benkeplate.

Fliser på vegg over benk.

Frittstående komfyr, kjøleskap, vaskemaskin og oppvaskmaskin.

Kjøkkenet innehar en eldre standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning innehar en eldre standard og tilstand som tilsier at det har behov for utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre ny kjøkkeninnredning i leiligheten.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er dårlig effekt på ventilator på befaringsdagen ved funksjonsprøving.
Manglende deksel ved lys på undersiden av ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator må skiftes samtidig med kjøkkeninnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er plassert i felleskjeller.
Vannrør er skiftet på baderommet i 2017.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Deler av kobberrør er av eldre dato

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast innvendig i leiligheten. Støpejern i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det må medregnes at støpejernsrør må skiftes i løpet av årene fremover.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker på soverom og stue i 1.etg.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 187 liter og er plassert i kjeller.
Skiftet i senere tid.

! TG 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Åpent elektrisk anlegg i boligen.

El.skap er plassert i overskap på kjøkkenet.

32A hovedsikring og 7 fordelingskurser på 4*26A/3*10A med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Tilstandsrapport

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bør utføres en el.kontroll siden det ikke foreligger dokumentasjon på det elektriske anlegget i boligen.

Generell kommentar

Kabel på soverom til taklampe er ufagmessige festet og utført.

Opgitt estimat er for utførelse av el.kontroll, evt kostnader til utbedringer av avvik kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler er tatt ned ved maling.
Brannslukningsapparat plassert i gang i 2.etg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år må derfor skiftes.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG IU Fuksikring og drenering

Ingen tegn til at det er utført drenering på boligen.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur med utvendig puss.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det er stedvis registrert riss i utvendig puss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

! TG 0 Terrengeforhold

Tomten er flat og svakt skrående mot sør.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Fremstår som det er eldre rør ut av kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Det anbefales å utføre kamerainspeksjon for å avdekke tilstanden til rørene.

! TG 2 Andre tomteforhold

Det er utført gjerde/levegg rundt hele eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det er registrert områder hvor det er fukt-/råtesakder i levegg og fundamenteringen, spesielt gjelder dette mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det må medregnes at det må utføres vedlikehold og utbedringer av gjerde/levegger.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

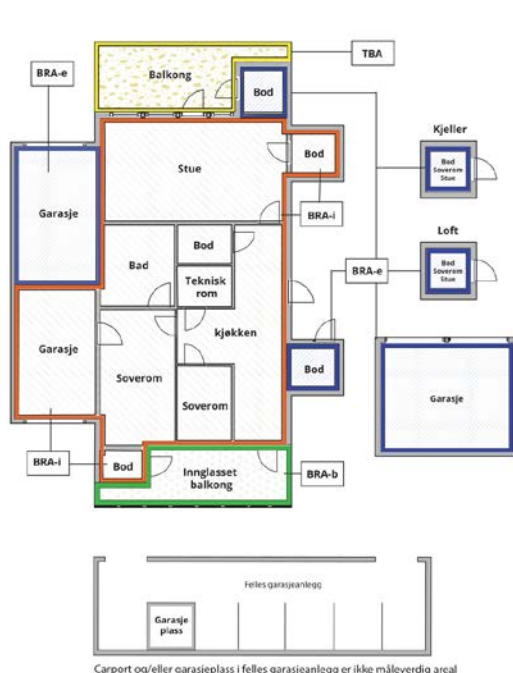
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Del av en vertikaldelt tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	74			74	10
SUM	74				10
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Gang, Bad, Stue, Kjøkken, Vindfang, Soverom		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.

2.etg er ikke målverdig areal siden takhøyden er målt til under 1,9 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: På tegninger som er byggemeldt og godkjent fra 1984 er det tilkomst mellom seksjonene i både gang og kjøkkenet.

Terrasse og overbygd tak mot vest er ikke byggemeldt iflg tegninger.

Det foreligger ikke noe byggemeldingstegninger som er like seksjoneringstegningene.

Endring av soverom/stue til bod krever bruksendring, dette er ikke utført.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Kommentar: Det er usikkerhet rundt brannskille siden det ikke foreligger tegninger som er byggemeldt i forhold til slik boligen er utført ved seksjonering.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Eier har fjernet en vegg i stue og etablert en bod i 1.etg i 2024.

Samt at det er etablert en lettvegg i 2.etg.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: 2.etg er ikke godkjent som oppholdsrom og er derfor ikke godkjent som bruk som soverom.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Del av en vertikaldelt tomannsbolig	71	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2024	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Carl Martin Lunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	66	227		2	480 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Porsnesbakken 4

Hjemmelshaver

Orud Camilla, Lunde Carl Martin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Porsnesbakken 4 ligger på Porsnes i nærheten av Halden sentrum.
Området består av eldre trehusbebyggelse, leilighet og næringsbebyggelse.
Normale solforhold på eiendommen og utsikt mot nærområdet.
Gangavstand til Halden sentrum.
8 km til E6.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen via kommunal vei.
1 parkeringsplass på eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Porsnes-området
Eiendommen er regulert til boligformål.

Eiendommen er rødt merket i SEFRAK-registret

Om tomten

Felles eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, busker og gjerde.

Tinglyste/andre forhold

Eier kjenner ikke til at det foreligger noen private avtaler som ikke er tinglyste.
Carport og annekst tilhører naboseksjonen.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
970 000	2023

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 820 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.12.2024		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger - 1984	24.06.1984		Gjennomgått	4	Nei
Seksjonering			Gjennomgått	4	Nei
Kommunale avgifter	27.01.2025		Ikke gjennomgått	2	Nei
Tilsendte kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.02.2025	
2	24.02.2025	
3	12.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MV2211>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101240146	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Camilla Orud	Carl Martin Lunde
Gateadresse	
Porsnesbakken 4	
Poststed	Postnr
HALDEN	1772
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	storebrand
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1101240146

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101240146

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Orud	b872c888c6ba16702b04d7 8e6627043fe3f2cafd	11.12.2024 13:48:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carl Martin Lunde	cc40900778524bd86b01b1 99ee9826af7bba56ef	06.12.2024 09:21:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101240146

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Porsnesbakken 4 - Nabolaget Porsnes-Oskleiva - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Salen 2 min 0.1 km
Totalt 16 ulike linjer

Halden stasjon 12 min 0.9 km
Linje RE20

Skoler

Os skole (1-7 kl.) 7 min 0.5 km
241 elever, 15 klasser

Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 22 min 1.4 km
71 elever, 6 klasser

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 4 min 2.3 km
407 elever, 20 klasser

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 8 min 0.6 km
362 elever, 15 klasser

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min 2.1 km
412 elever, 18 klasser

Halden vgs - avd. Porsnes 2 min 0.1 km
1200 elever, 61 klasser

Halden vgs - avd. Risum 6 min 2.9 km
400 elever

Ladepunkt for el-bil

Halden Skofabrikken plus 2 min

Halden VGS - Østfold fylkeskommune 2 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



Opplevd trygghet

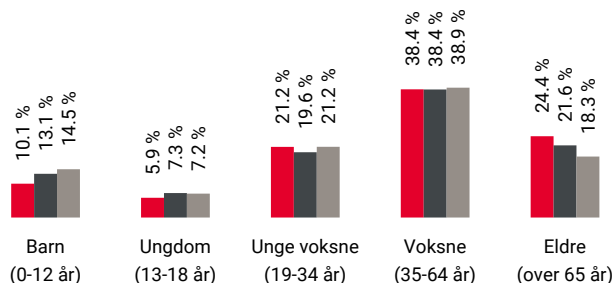
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Porsnes-Oskleiva	1 254	843
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 11 min 0.8 km
74 barn

Festningsgata Menighets barnehage (1-5...15 min 1 km
32 barn

Stangeløkka barnehage (0-5 år) 15 min 1.1 km
74 barn

Dagligvare

Coop Extra Halden 6 min 0.4 km
Post i butikk

Rema 1000 Busterudgate 6 min 0.5 km
PostNord



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100



Trafikk

Lite trafikk 79/100



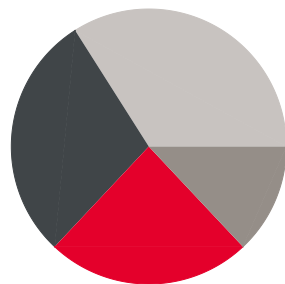
Støynivået

Lite støynivå 76/100

Sport

Porsnes vgs. Idrettshall. Aktivitetshall	2 min	0.2 km
Stranda nærmiljøpark - akt.plass Ballspill, friidrett	4 min	0.2 km
SKY Fitness Halden	7 min	
Timeout Energy Club	8 min	

Boligmasse



- 24% enebolig
- 29% rekkehus
- 13% blokk
- 34% annet

«Nære sentrum, og nære jobben.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Tista Senter	12 min
Apotek 1 Svanen Halden	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 60%

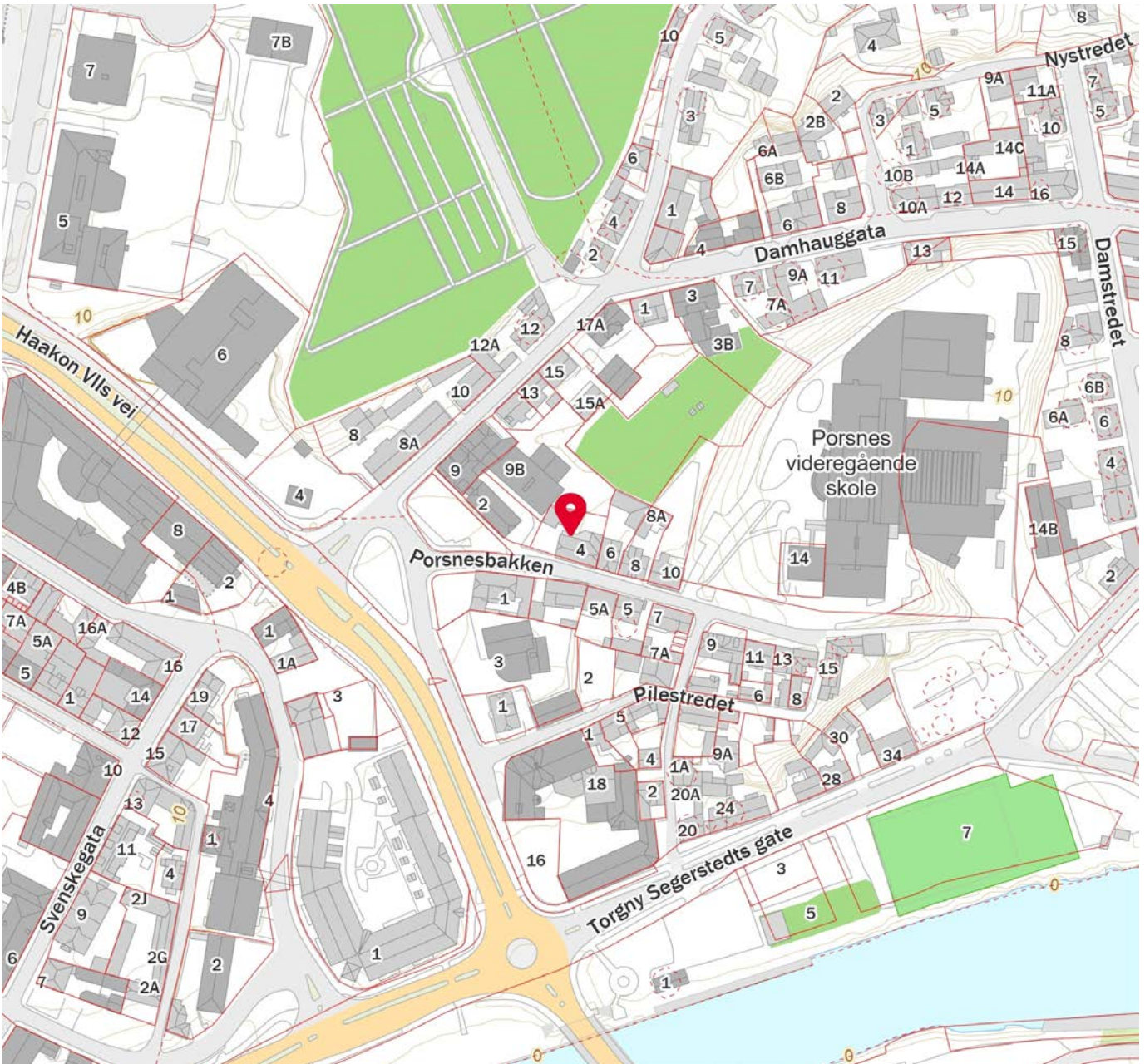
- Porsnes-Oskleiva
- Halden
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00003337	27.11.2024	1101240146

Om dokumentet

Ident

2005/6389/2

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
- 5 DES. 2005

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

HALDEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 6389

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr Snr
0101	HALDEN	66	227	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
2.610.415.1	EVÅ ERLANDSEN BERGHAGEN	1/2
0.411.116.6	MORTEW BUER	1/2



Doknr: 6389 Tinglyst: 05.12.2005 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggs-areal ⁶⁾
1	13	108	84	13				25				37			
2	13	91		14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:								199	= nevner:	199					

4. Supplerende tekst⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
Morten Buer skal ha hjemmel til seksjon nr. 1
Eva E. Berghagen skal ha hjemmel til seksjon nr. 2

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

 Halden 13./10-05
 Halden 20/10-05

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

 Eva E. Bugenhagen
 Morten Buer

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input checked="" type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾				
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
66	227			Halden kommune
Dato		Stempel og underskrift		
17.11.2005		 J.S.Olsen oppm.sjef		
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> HALDEN KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten </div>				

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

**ERKLÆRING
VEDRØRENDE SLETNING AV PANT I EIENDOMMEN****PANTERETT/UTLEGG STORT KR. 1.400.000 TGL. 21.08.2003 DBNR. 4497**

GNR. 66, BNR. 227 I Halden KOMMUNE

EIER:* Eva Berghaugen Erlandsen personnr. 260451 [REDACTED]
Morten Buer 041166 [REDACTED]

Vi viser til brev fra [REDACTED] vedrørende salg av ovennevnte eiendom. Vi erklærer herved at vi vil slette vårt pant i ovennevnte eiendom mot at det vil bli opprettet nytt pant i den aktuelle seksjonen.

Saldo pr 07.11.2005	kr 476 971,-
Referansenr./Inr. 1629.15 54397	
Kontaktperson Bjørn A Lillebo	dir. tlf. 69359919

Sted / Dato: Halden
07.11.2005
Pantavers underskrift og stempel

**ERKLÆRING
VEDRØRENDE SLETNING AV PANT I EIENDOMMEN****PANTERETT/UTLEGG STORT KR. 1.400.000 TGL. 21.08.2003 DBNR. 4497**

GNR. 66, BNR. 227 I Halden KOMMUNE

EIER:

Eva Berghaugen Erlandsen personnr. 260451 [REDACTED]
Morten Buer 041166 [REDACTED]

Vi viser til brev fra [REDACTED] vedrørende salg av ovennevnte eiendom. Vi erklærer herved at vi vil slette vårt pant i ovennevnte eiendom mot at det vil bli opprettet nytt pant i den aktuelle seksjonen.

Saldo pr 07.11.2005	kr	512584,-
Referansenr./Inr.		1629.13.80887
Kontaktperson Bjørn A. Lillebo	dir. tlf.	69359919

Sted / Dato:

Halden
07.11.2005
Halden

Pantnavers underskrift og stempel

**ERKLÆRING
VEDRØRENDE SLETNING AV PANT I EIENDOMMEN****PANTERETT/UTLEGG STORT KR. 1.400.000 TGL. 21.08.2003 DBNR. 4497**

GNR. 66, BNR. 227 I Halden KOMMUNE

EIER:

Eva Berghaugen Erlandsen personnr. 260451 [REDACTED]
Morten Buer 041166 [REDACTED]

Vi viser til brev fra [REDACTED] vedrørende salg av ovennevnte eiendom. Vi erklærer herved at vi vil slette vårt pant i ovennevnte eiendom mot at det vil bli opprettet nytt pant i den aktuelle seksjonen.

Saldo pr 07.11.2005	kr 476 971,-
Referansen/Inr. 1629.15.54397	
Kontaktperson Bjørn A. Lillebo	dir. tlf. 69359919

Sted / Dato: Halden
07.11.2005
DnB NOR Bank ASA
Halden
Pantavers underskrift og stempel
Rett kopi/gjenpart bekreftes
DnB NOR Eiendom ASA
Rita Eng

**ERKLÆRING
VEDRØRENDE SLETNING AV PANT I EIENDOMMEN****PANTERETT/UTLEGG STORT KR. 1.400.000 TGL. 21.08.2003 DBNR. 4497**

GNR. 66, BNR. 227 I Halden KOMMUNE

EIER:

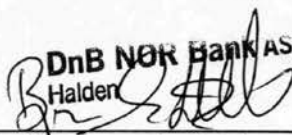
Eva Berghaugen Erlandsen personnr. 260451 [REDACTED]

* Morten Buer 041166 [REDACTED]

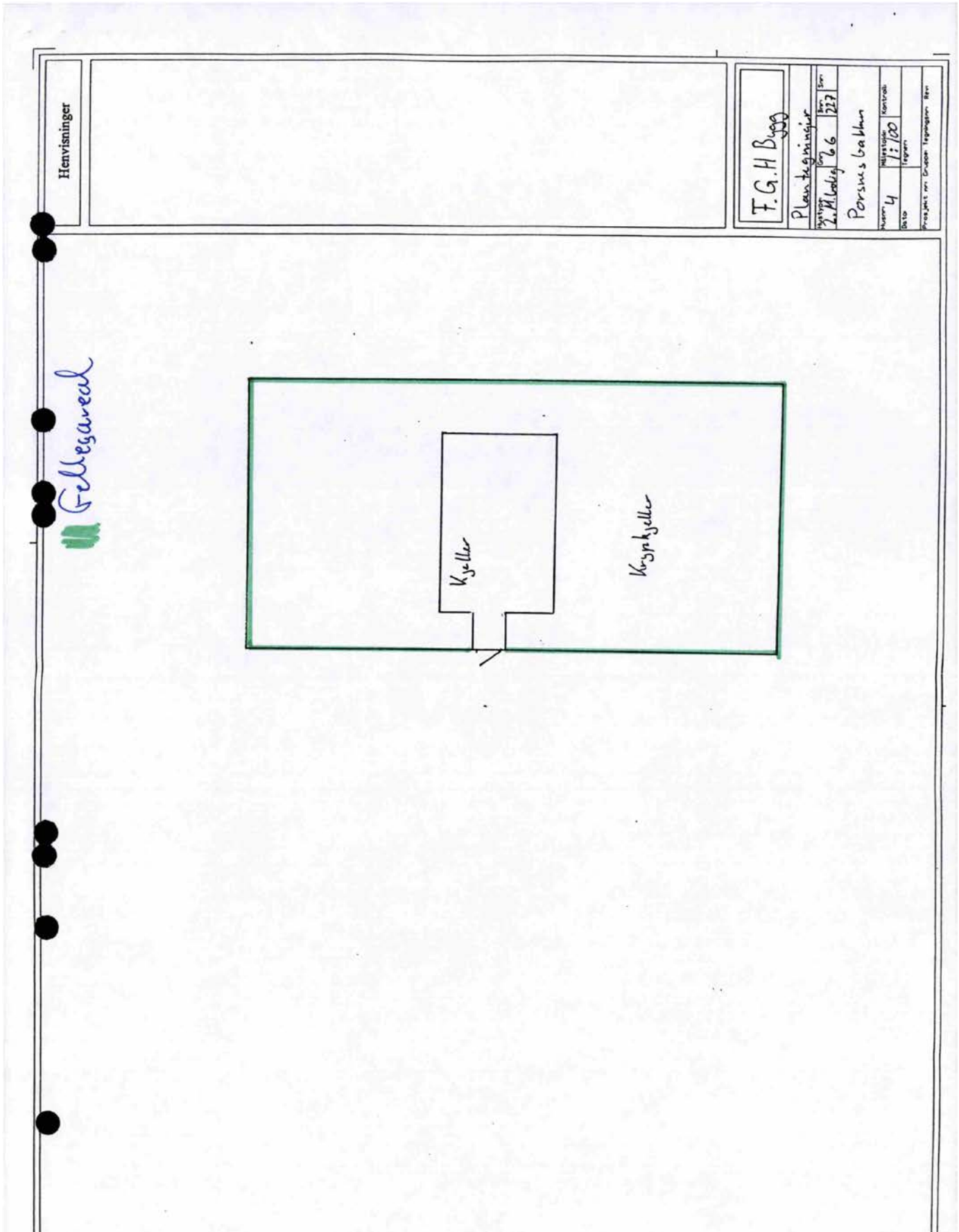
Vi viser til brev fra [REDACTED] vedrørende salg av ovennevnte eiendom. Vi erklærer herved at vi vil slette vårt pant i ovennevnte eiendom mot at det vil bli opprettet nytt pant i den aktuelle seksjonen.

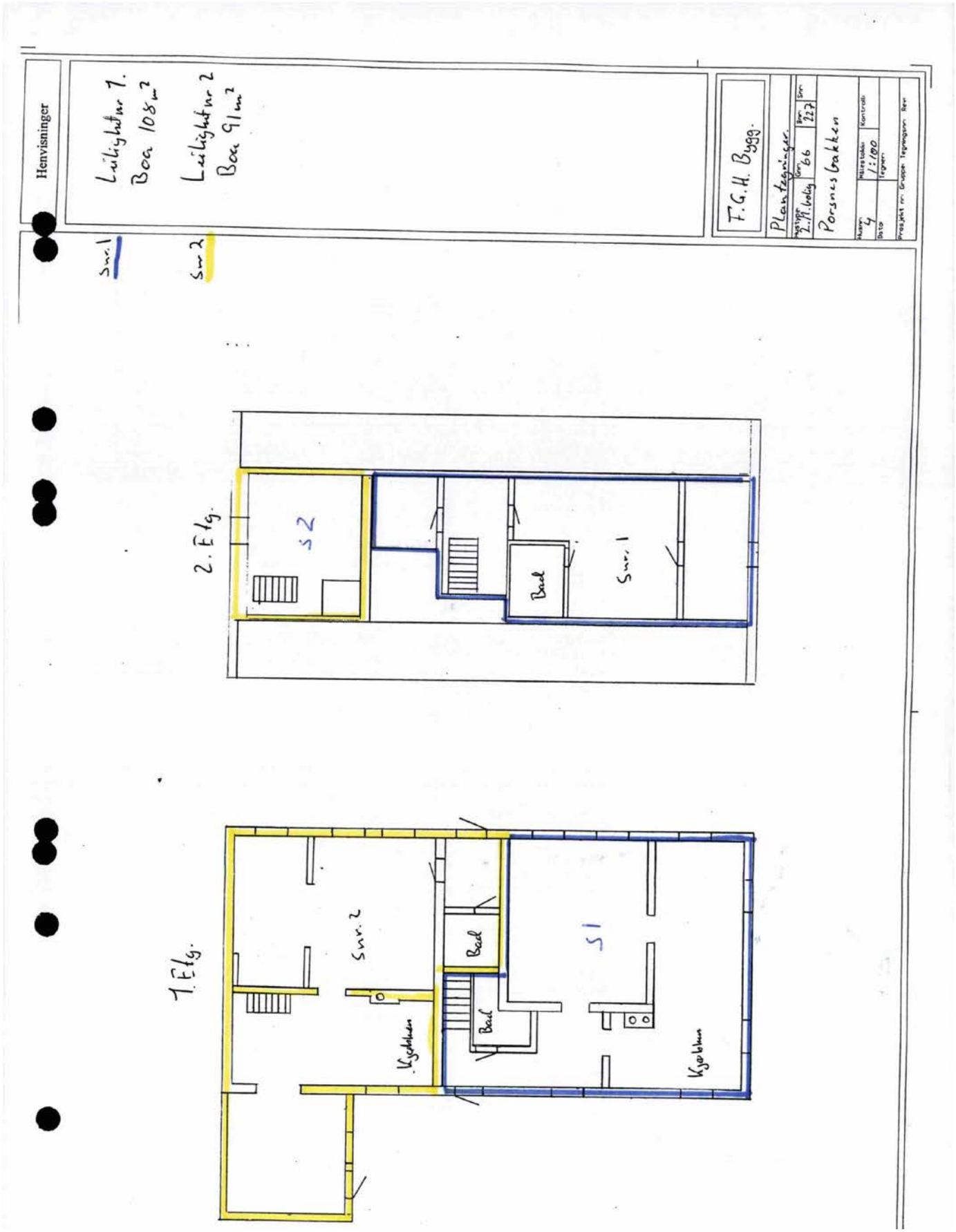
Saldo pr 07.11.2005	kr 512 584,-
Referansenr./Inr. 1629.13.80887	
Kontaktperson Bjørn A. Lillevig	dir. tlf. 69359919

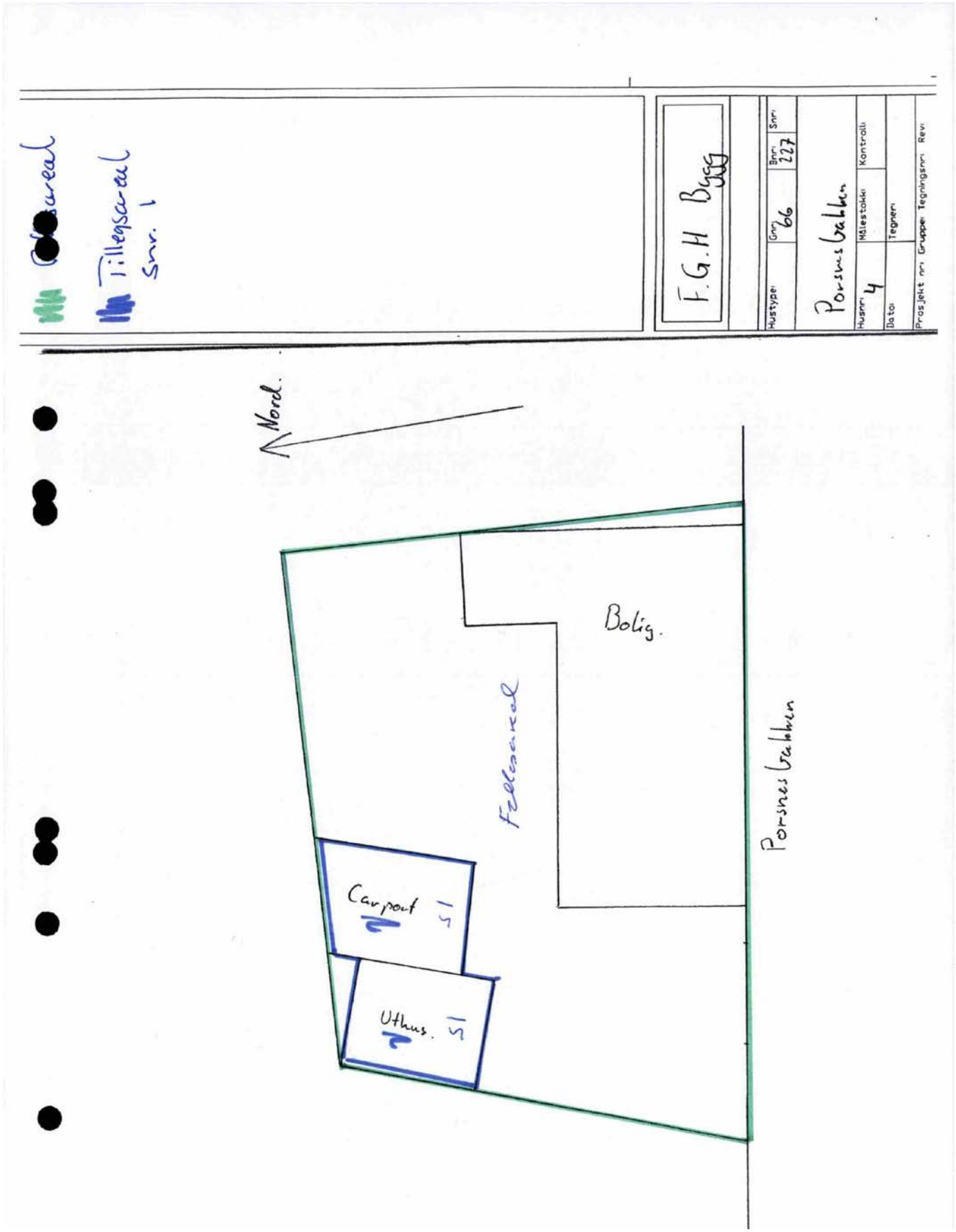
Sted / Dato: Halden
07.11.2005

DnB NOR Bank ASA
Halden

Pantavers underskrift og stempel


Rett kopi/gjenpart bekreftes
DnB NOR Eiendom ASA
Rita Eng

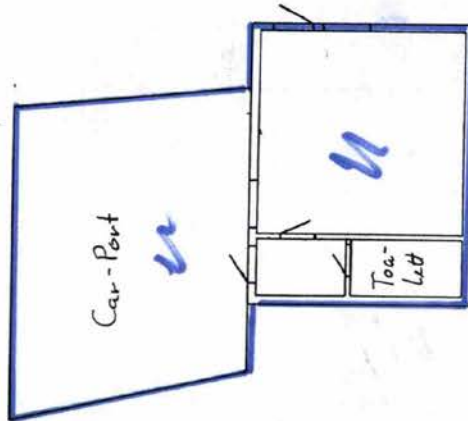






Henvisninger

Tilleggsareal
Snr. 1.



F.G.H. Bygg

Planhenvisninger	
Utkast	227
Blatt	66
Porsnesbakke 121	
Blatt	4
Blatt	1:100
Prosjekt nr. 09001 Tegningsskisse	



REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER

1. BYGGEOMRÅDER

	Bolig
	kontor/bolig
	Industri
	Offentlig bebyggelse

3. OFF. TRAFIKKOMRÅDER

	Park
--	------

5. FAREOMRÅDER

	Høyspentanlegg
--	----------------

6. SPESIALOMRÅDER

--	--

STREKSYSMBOLER MV.

	Planens begrensning
	Formålgrense
	Byggegrense
	Bevaringsverdig bygg
	Bygg som forutsettes revet

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: fredag 29. november 2024 10:35
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Porsnesbakken 4 (1101240146) (gjelder saksnummer 5436788)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Porsnesbakken 4, Halden kommune
- Registrert nettkunde på el-anlegget er Carl Martin Lunde
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 16.10.2018

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS
Sakkyndig selskap

Tor Knudsen
Elsikkerhetsingeniør

27. november 2024 kl. 13:51 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel.

takk

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 975 92 988, e-post: cecilie.knobel.elnes@aktiv.no
www.aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 27.11.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	227	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Porsnesbakken 4, 1772 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	8 220,00 kr
Eiendomsskatt	2 571,52 kr
Feiing	612,48 kr
Renovasjon	4 385,28 kr
Vann	5 083,92 kr
Sum	20 873,20 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	970000 prom	3,00 kr	1/1	0 %	2 910,00 kr	2 652,88 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	2 090,28 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	1 929,54 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	612,50 kr	1/1	0 %	612,50 kr	0,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	490,00 kr	1/1	0 %	490,00 kr	448,25 kr
Vanngebyr	160 m3	29,18 kr	1/1	0 %	4 668,00 kr	4 279,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	2 887,50 kr
Avløpsgebyr	160 m3	47,52 kr	1/1	0 %	7 603,00 kr	6 969,46 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	2 245,79 kr
				Sum	26 268,72 kr	23 502,70 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150 1751 Halden
Telefon: 94 00 99 13

Utskriftsdato:
27.11.2024

Piper og ildsteder.

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	227	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse:	Porsnesbakken 4, 1772 HALDEN								

Informasjon om piper og ildsteder:

Det er ikke funnet bruksenheter på 66/227//2 derfor er det ikke produsert tilstandsrapport pipe / ildsteder



FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 27.11.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	227	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Porsnesbakken 4, 1772 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Halden kommune

Ledningskart

Eiendom: 66/227/0/2
Adresse: Porsnesbakken 4
Dato: 27.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.

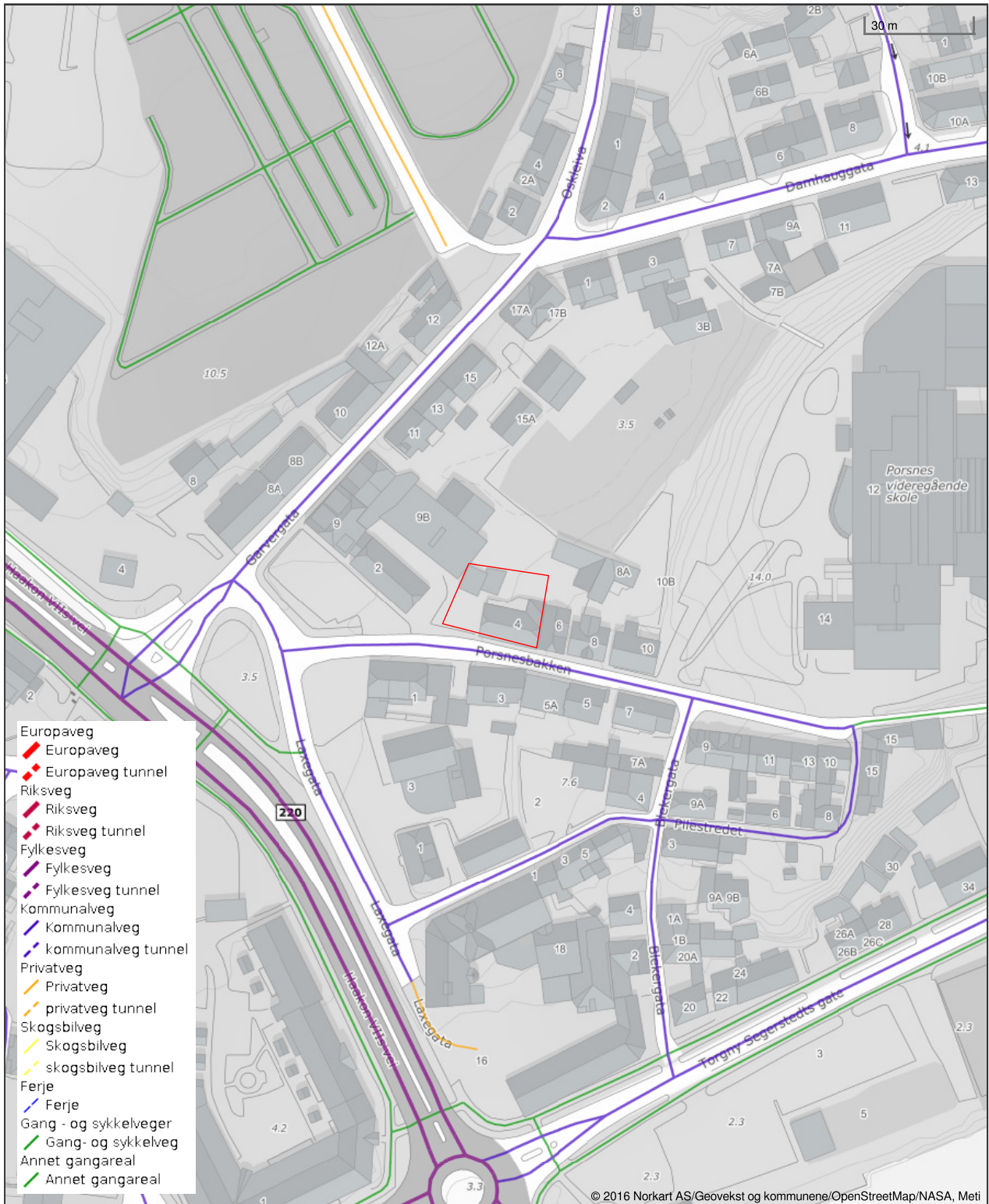


©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Vegstatuskart for eiendom 3101 - 66/227//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 27.11.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	227	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Porsnesbakken 4, 1772 HALDEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-PLAN
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 480 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-plan
Navn	Sentrumsplan

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 480 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
	Delareal 480 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H-570

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-551
Navn	Porsnes-området
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.09.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/156/G-551.pdf
Delarealer	Delareal 480 m ² Formål Boliger Felt navn B1



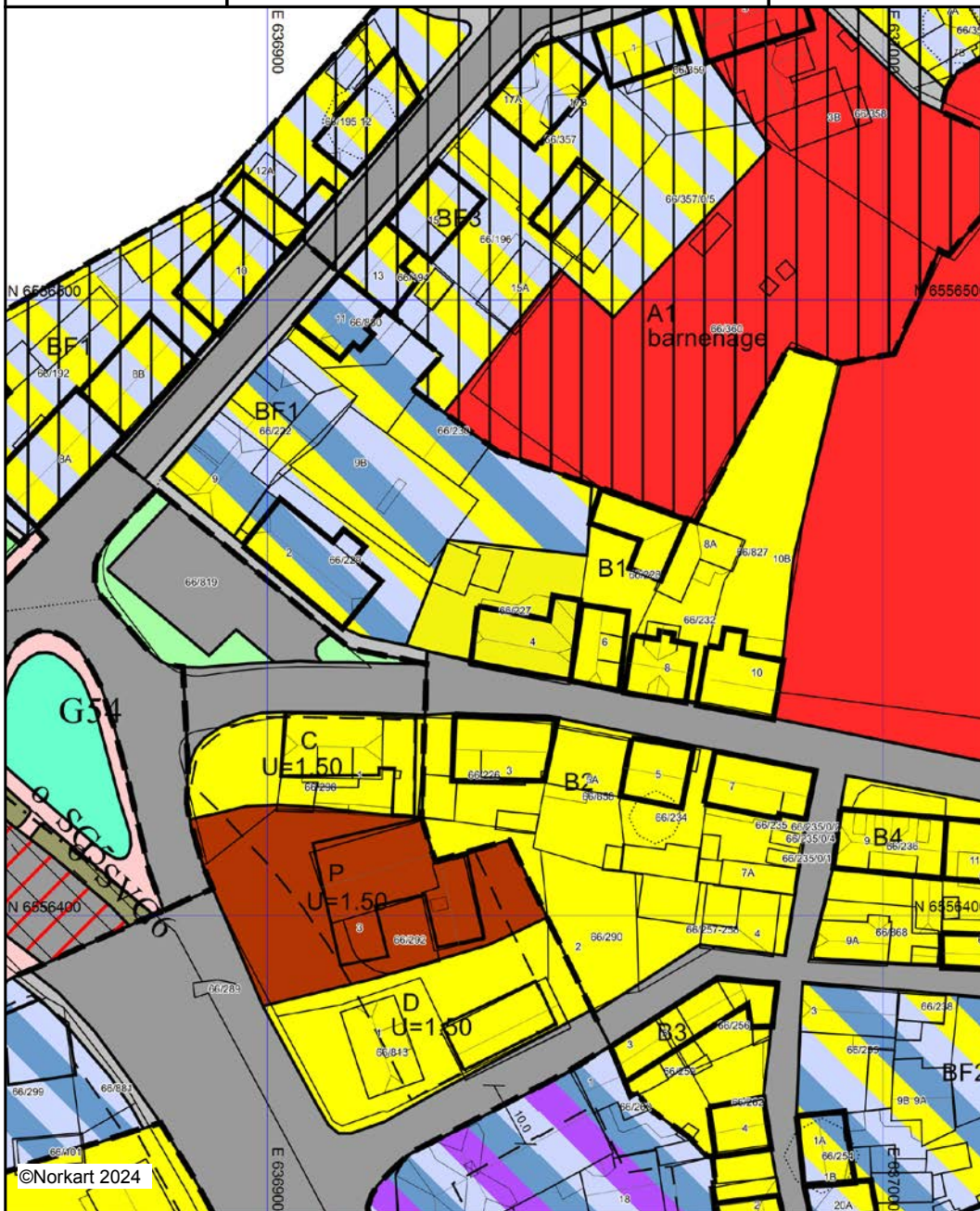
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 66/227/0/2
Adresse: Porsnesbakken 4
Utskriftsdato: 27.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Offentlig barnehage
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
-  Område for særskilt angitt almenntilgjort formål
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Park
-  Bolig/Forretning
-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Forretning/Kontor
-  Forretning/Kontor/Industri
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger og anlegg


Reguleringsplan PBL 2008

-  Infrastrukturgrense
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Fortau
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Blågrønnstruktur
-  Turveg
-  Faresone - Flomfare
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

REGULERINGSBESTEMMELSER
TIL REGULERINGSPLAN FOR

Porsnes-området

HALDEN KOMMUNE

Godkjent av kommunens faste planutvalg dato: sak nr.:
Godkjent av Halden kommunestyre dato: sak nr.:

§1. FELLESBESTEMMELSER

- 1.1 Bestemmelsene gjelder innenfor et planområde avmerket med tykk, stiplet linje på kart i målestokk 1:1000.
- 1.2 Etter at denne reguleringsplanen er godkjent av kommunestyret kan det ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med planen eller dens bestemmelser.
- 1.3 Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål:

BYGGEOMRÅDER, herunder formål for;
Offentlige bygninger; Skole

TRAFIKKOMRÅDER, herunder formål for;
Kjøreveg, busslomme
Fortau
Grøntrabatt

FRIOMRÅDER, herunder formål for;
Strandpromenade, allé
Park
Strandpromenade, brygge

FAREOMRÅDER, herunder formål for;
Høyspenningsanlegg; Trafo

SPELALOMRÅDER, herunder formål for;
Idrettsanlegg for skole

Bevaringsverdige områder, bygninger og gategrunn:

Boliger
Boliger, forretninger, kontor
Offentlig gategrunn
Kjørbar gangveg

Kommunaltekniske anlegg:

Pumpestasjon

§2. BYGGEOMRÅDER; Offentlig formål

- 2.1 Områder avsatt med lys rød farge på plankartet, merket med O1 og O2 kan nyttes til bygninger, uteområde og parkering for skole, i henhold til nærmere angivelse i bestemmelsene nedenunder. Bygninger markert med kryss på plankartet inngår ikke i planen, og kan saneres.
- 2.2 Ny skolebebyggelse kan oppføres i områdene O1 og O2. Ved oppføring av ny bebyggelse i byggeområdet, stilles det krav om utarbeidelse av utomhusplan for hele byggeområdet. Denne planen skal følge byggemelding, og skal foruten bygningenes plassering, detaljert redegjøre for terrengarrondering, gjerder, forstøtningsmurer, beplantning, adkomst, parkering og rekreasjonsarealer. Grad av utnyttning: Innenfor byggeområdene er maksimalt tillatt bebyggt areal BYA= 60 %.
- 2.3 Byggehøyder på nye bygningsdeler/ tilbygg i område O1 skal ikke overstige eksisterende byggehøyde. Unntatt fra dette er eventuelle ventilasjonspåbygg eller andre nødvendige installasjoner. Slike påbygg må imidlertid samlet ikke overstige 20% av bebyggt areal. Nye tilbyggsdeler mot øst (retning Damstredet) bør nedtrappes 1 – 2 etasjer i forhold til eksisterende skolebygning.
- 2.4 Nye skolebygg i område O2 skal i sitt arkitektoniske uttrykk ha sammenheng med/ referanser til skolebebyggelsen i område O1, slik bygningsmassen fremstår enhetlig som et samlet skoleanlegg. Bebyggelse kan plasseres i formålsgrense. Byggehøyde mot Torgny Segerstedsgate skal ikke overskride 3 etasjer. Mot Porsnesbakken tillates i tillegg til 3 etasjeplan også sokkeletasje, dersom denne helt eller delvis ligger i nivå under Gassverksbakken.

- 2.5 I byggeområdene O1 og O2 skal eksisterende enkelttrær bevares i størst mulig utstrekning. Kun de trær som er nødvendig for utbyggingen skal fjernes.
- 2.6 På egen grunn skal det avsettes 0,1 biloppstillingsplass pr. elev over 18 år, samt 0,6 plass pr. ansatt. I tillegg skal det avsettes tilstrekkelig og egnede oppstillingsplasser for sykler og mopeder.
- 2.7 Ved oppføring av ny bebyggelse for undervisning som vender mot Torgny Segerstedts gate skal det gjennomføres støyberegninger som redegjør for innendørs og utendørs støynivå. Dokumentasjon på dette skal fremlegges som del av byggemelding. Bebyggelsen skal i nødvendig grad planlegges og bygges med fasadetiltak for støyreduksjon, slik at innendørs støynivå fra biltrafikk ikke overstiger ekvivalent støynivå på 35 dB(A) i undervisningsrom. For områder som planlegges benyttet og opparbeides som utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige 55 dB(A).

§.3 TRAFIKKOMRÅDER

- 3.1 Busslomme er avsatt syd for område O2, og kan opparbeides etter behov. Inntil opparbeidelse skjer, kan arealet nyttes som forlengelse av grøntrabatt.
- 3.2 De avsatte fortausarealer skal gis en tiltalende utforming med god og bestandig materialbruk.
- 3.3 Trafikkområder angitt som grøntrabatt skal nyttes til beplantning mot veg/ fortau, og til enhver tid holdes ryddig og velstelt. Her skal også plantes allé med høystammede løvtrær.

§.4 FRIOMRÅDER

- 4.1 Område merket F1 på plankartet skal benyttes som strandpromenade. Eksisterende allébeplantning skal beholdes.
- 4.2 Område merket F2 skal benyttes til park.
- 4.3 Område avsatt som Strandpromenade/ brygge langs vannkanten inngår som del av det offentlige friområdet, og utformes som gjestebrygge/ strandpromenade.

§.5 FAREOMRÅDER

- 5.1 Fareområdet er avsatt til en mindre transformatorstasjon. Området rundt bygningen skal til enhver tid holdes ryddet, og lagring er ikke tillatt på området. Området skal i nødvendig grad gis skjermende beplantning, som dog ikke skal være til hinder for funksjonell adkomst og service.

§.6 SPESIALOMRÅDER

- 6.0 Områdene markert med O3A og O3B skal benyttes som utendørs idrettsanlegg for skolen. Her tillates ikke oppført ny bebyggelse. Det kan gjøres unntak for mindre installasjoner eller småbygg/ lager/ boder som naturlig hører til et utendørs idrettsanlegg. Det kan etableres adkomst til pumpestasjon over området.

6.1 Områder med bevaringsverdige bygninger; Boliger (B1-4) og blandet formål BF2

- 6.1.1 I områder avsatt til boligformål og blandet formål for boliger, forretninger og kontor kan ny bebyggelse oppføres som sammenhengende bebyggelse eller i nabogrense, så fremt dette ikke er i strid med andre bestemmelser i reguleringsplanen. Byggegrenser er ikke fastsatt, og denne faller dermed sammen med formålsgrense. Mot trafikkområder skal bebyggelsen plasseres i formålsgrense. Unntatt fra dette er verneverdig bebyggelse som ikke har slik plassering. Kommunens faste planutvalg kan også gjøre unntak for bebyggelse på tomter der slik plassering ikke har vært benyttet tidligere. Bygninger skal ha saltak med takvinkel 30 og 45 ° så fremt dette ikke strider mot øvrige bestemmelser. Takvinkel skal være tilpasset nabobebyggelse.
- 6.1.2 Deler av eksisterende bebyggelse er markert med horisontal-skravur på plankartet, og i tegnforklaringen gitt betegnelsen "verneverdig bygning". For disse bygningene gjelder følgende bestemmelser:
- a) Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall.
 - b) Bygningene tillates ikke revet uten at særskilte grunner foreligger. Konkrete byggeplaner (søknad om rammetillatelse) må foreligge for at søknad om riving skal kunne godkjennes.

- c) Bygningene tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at utseende holdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige. Med utseende menes foruten hovedform og dimensjoner også materialer, materialenes farge og overflatekarakter, samt utforming av dører, vinduer, profilering av gesimshøyde, vindskier, dør- og vindusomramming etc.
- d) Bygningene kan innvendig moderniseres teknisk og bygningsmessig i tråd med den enkelte huseiers ønske, forutsatt at bygningslovens krav oppfylles.

6.1.3 Anmeldelsespliktige byggesaker vedrørende de verneverdige bygningene innenfor planområdet skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse.

6.1.4 For de verneverdige bygningene, og all annen bebyggelse innenfor det ovennevnte spesialområdet, gjelder videre følgende bestemmelser:

- a) Med unntak for murbygninger skal det til utvendig kledning benyttes treverk. Plater eller andre typer kledning tillates ikke, selv om dette er utformet som etterligning av trepanel.
- b) Tak skal tekkes med krum takstein av rød, uglassert tegl og etterligning tillates ikke.
- c) Utadslående sidehengslede vinduer med midtpost kan ikke erstattes av vinduer med annen type hengsling. Kommunens faste utvalg for plansaker kan gi tillatelse til at disse utføres som innadslående i stedet for utadslående.
- d) Nye bygninger med tilhørende utendørsanlegg skal gis utforming m.h.t. bygningsmassenes størrelse, takform, materialbruk, utforming av fasade, samt farger som harmonerer med bebyggelsen og miljø bevaringsområdet øvrig. Før byggesøknader behandles kan kommunens faste utvalg for plansaker kreve at det legges frem illustrasjon som på en enklere måte viser hvordan den nye er innpasset i det eksisterende bygningsmiljøet.
- e) Utforming av private utomhusanlegg, forstøtningsmurer, gjerder, skilt, antenner, utvendig belysning eller andre faste konstruksjoner mot offentlig eller felles areal, bør skje med hensyn til strøkets karakter.

- 6.1.5 Bygningene kan være i 2 etasjer, med mulighet til å benytte lofts- og sokkeletasje. Bebygd areal må ikke overstige BYA = 65 % av tomtearealet.
- 6.1.6 I område BF2 er et mindre område markert med diagonal-skravur. I dette området skal eksisterende trær bevares.

6.2 Bevaringsverdig offentlig gategrunn og kjørbare gangveg

- 6.2.1 Trafikkområder / gategrunn som er bevaringsverdig (Pilestredet, Blekergata, Porsnesbakken), samt bevaringsverdig kjørbare gangveg (Gassverksbakken) skal gis en utforming som er tilpasset strøkets karakter. Det bør utarbeides detaljplaner som beskriver overflatebehandling, gatebelysning og annet utstyr, før områdene opparbeides. Kommunens faste planutvalg bør uttale seg til slike planer. Eksisterende steinbelegg tillates ikke utskiftet uten at særlige grunner tilsier det.

6.3 Kommunaltekniske anlegg

- 6.3.1 Området er avsatt til overbygg for pumpestasjon. Eventuelle restområder rundt bygningen skal til enhver tid holdes ryddet, og lagring er ikke tillatt på området. Området skal i nødvendig grad gis skjermende beplantning, som dog ikke skal være til hinder for funksjonell adkomst og service.

Rev. §§ 4.1, 4.2, 4.3, 6.0, etter anvisning fra kommunen, 31.08.00

Rev. §§ 1.3, 2.1, 2.4, 2.5, 2.7, 6.0, 6.1.6, etter off. ettersyn, 29.08.00

Rev. 18.04.00

30.03.00

HALDEN ARKITEKONTOR as

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 66, Bruksnr 227, Seksjonsnr 2	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	209 Porsnes
Veiadresse:	Porsnesbakken 4, gatenr 5400	Valgkrets:	1 Halden
(fra bruksenhet)	1772 Halden	Kirkesogn:	2020701 Halden
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	17.11.2005	Har festegrund:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	91/199
Arealkilde:				Areal felles tomt:	480,5 kvm
Arealmærknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/66/227	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3101/66/227/0/1	0,0
			Mottaker	3101/66/227/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/66/227	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3101/66/227/0/1	0,0
			Mottaker	3101/66/227/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	17.11.2005	Avgiver	3101/66/227	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/66/227/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Sefrak)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Porsnesbakken 4	H0102	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	140039276			Antall etasjer:	1

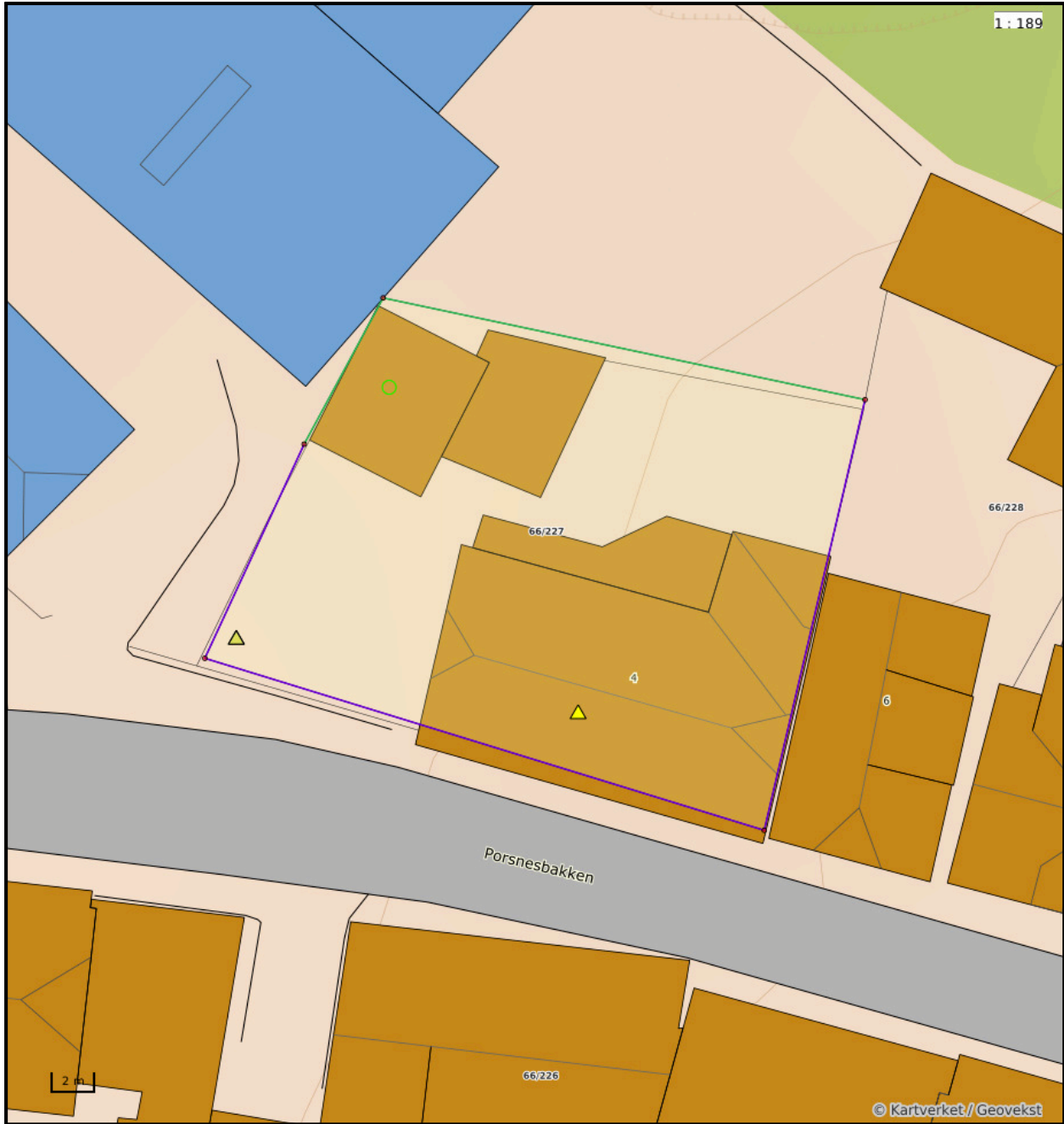
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2								

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	101 1 50	Bolighus, Porsnesbakken 4	
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

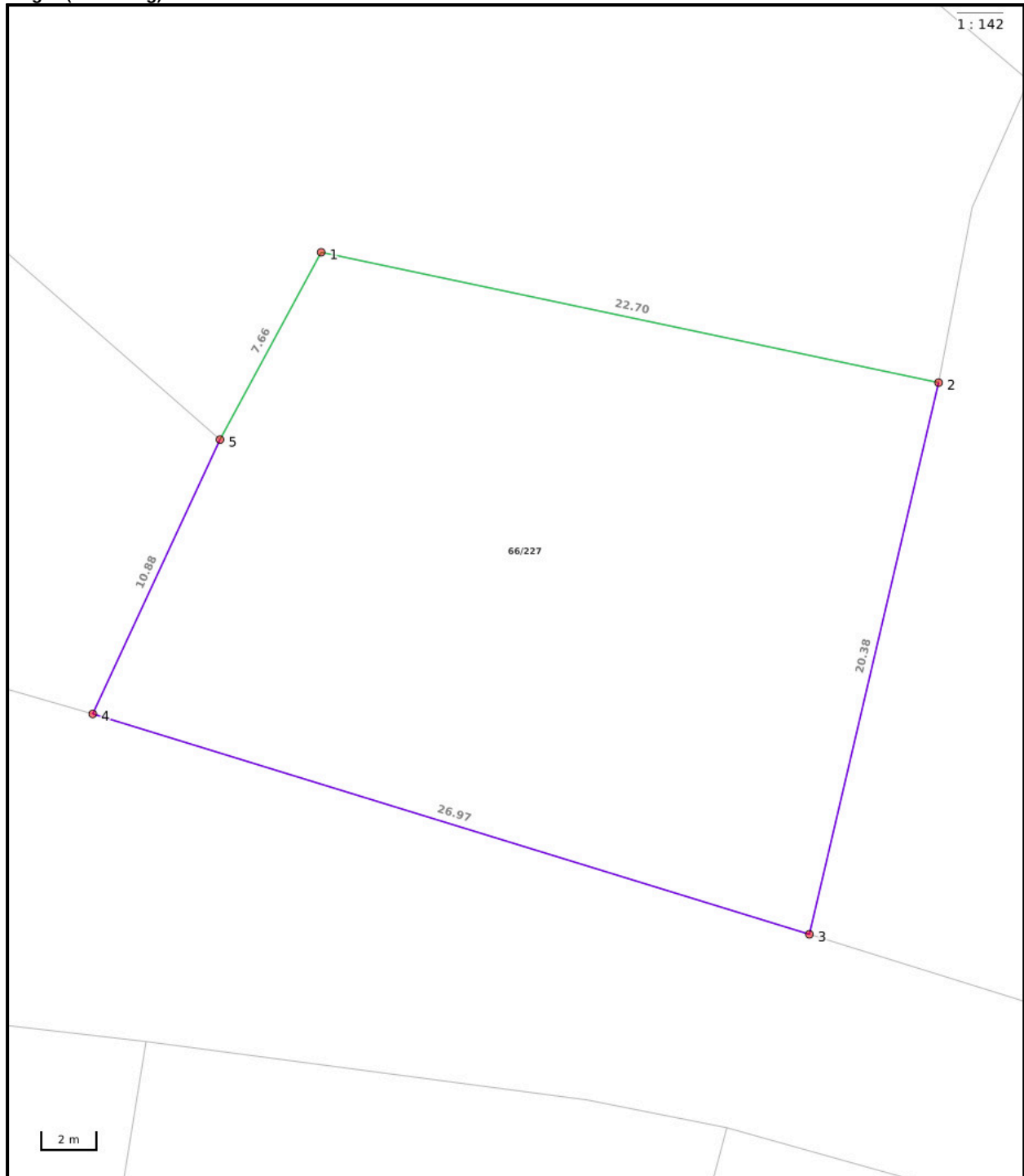
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- - Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 480,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 461,08	636 929,35	22,70m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 556 458,40	636 951,89	20,38m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
3	6 556 438,22	636 949,05	26,97m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 556 443,80	636 922,66	10,88m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 556 454,04	636 926,33	7,66m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Halden kommune

Grunnkart

Eiendom: 66/227/0/2
Adresse: Porsnesbakken 4
Dato: 27.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|---|--|-------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet | Hjelpelinje punkt feste | |



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-66/227/0/2, Porsnesbakken 4, 1772 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	18.11.2024	Vær oppmerksom
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	18.11.2024	Vær oppmerksom
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	18.11.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	18.11.2024	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

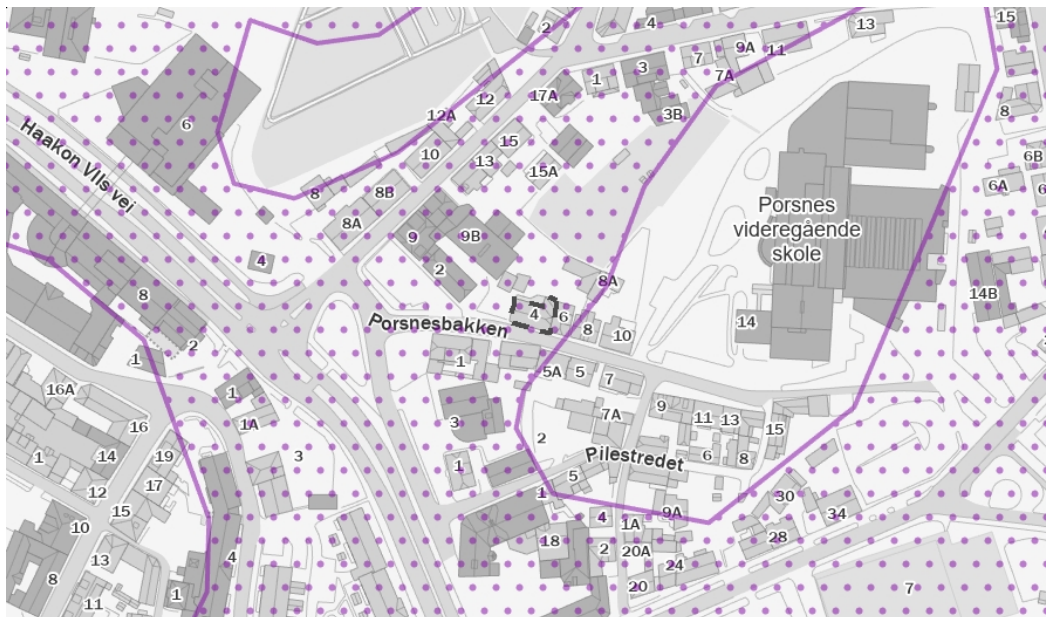
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.48 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	171.8 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.31 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.59 km
Forurenset grunn	18.11.2024	Ikke funnet	0.07 km
Kvikkleire	18.11.2024	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	18.11.2024	Ikke funnet	131.3 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	0.13 km
Støysoner	18.11.2024	Ikke funnet	0.02 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.






Flomfaresoner

Sist sjekket: 18.11.2024

Analyseområde for flomsoner	Nei	Ja		
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

 Vann / elv	 Flom - gjentaktsintervall 10-20 år	 Flom - gjentaktsintervall 50-200 år	 Flom - gjentaktsintervall 500-1000 år
 Aktsomhetsområde for flom			

Beskrivelse

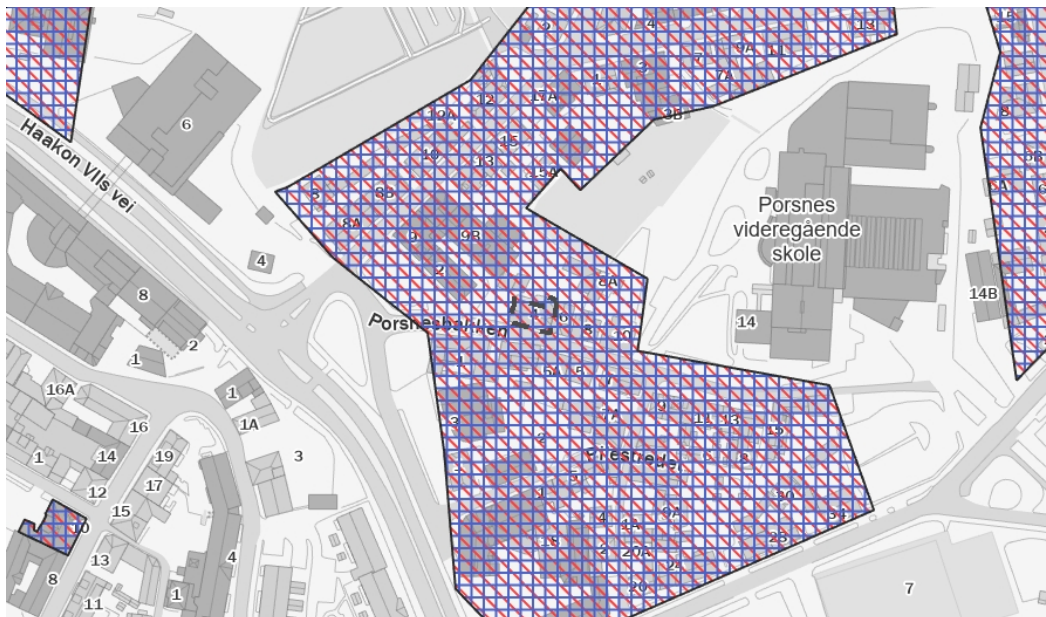
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaktsintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	18.11.2024	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringszone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring



Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

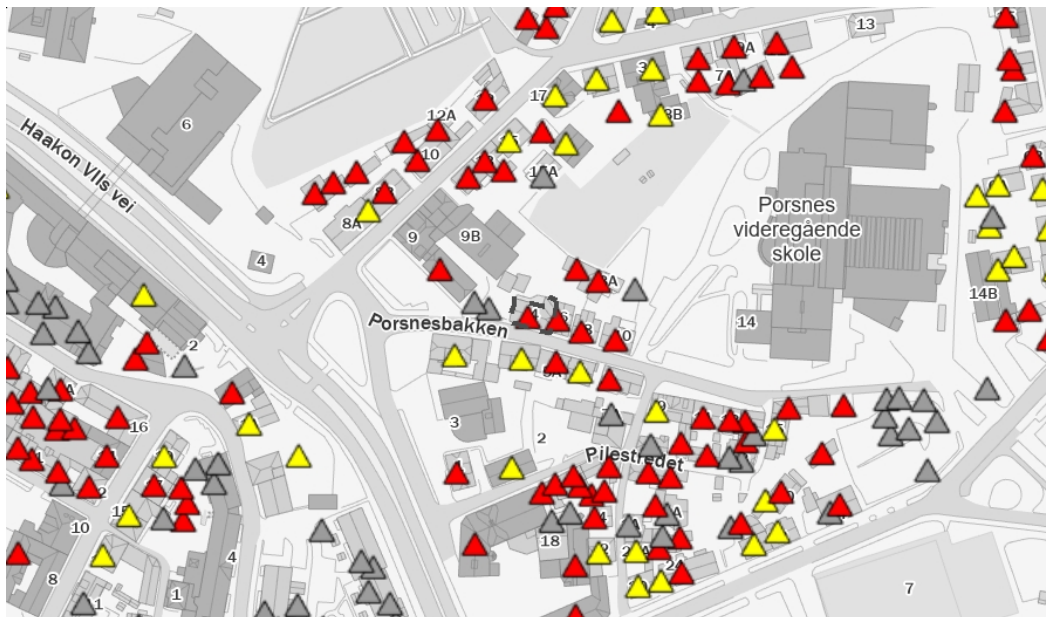
Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være et anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringszone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	18.11.2024	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

▲ Ruin eller fjernet objekt
 ▲ Annet SEFRAK-bygg
 ▲ Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektene verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Radonutsatt område

Sist sjekket: 18.11.2024

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Porsnesbakken 4		66/227-231		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Tilbygg	Boligbygg	7/8-84	21/8-84	577-B/84
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Margit Pettersen	Porsnesbakken 4 Halden		81879	
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Stenseth og Grimsrud	Skippergt. 20 Halden		80054	
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Noen mindre arbeider gjenstår.

Sted og dato	Stempel
Halden	16/11-84
	<p style="text-align: center;">FOR BYGNINGSSJEFEN</p> <p style="text-align: center;"><i>M. Kjølbo</i></p> <p style="text-align: center;">Underskrift</p>

Sendes til

Byggherre
 Anmelder
 Ansvarshavende
 Byggeløyvemyndighet

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Porsnesbakken 4
1772 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

Telefon: 906 09 809
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre